Ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche
Conservatoire national des arts et métiers
École supérieure des géomètres et topographes





MÉMOIRE DE TRAVAIL DE FIN D'ÉTUDES
présenté en vue de l'obtention
du titre d'ingénieur diplômé de l'ESGT

L'adaptation de la copropriété aux nouveaux enjeux de la construction



Mémoire soutenu par :
CESBRON Florian

Le 02/07/2012

Jury:
Président : Nicolas CHAUVIN
Maître de stage : Edouard LEFEVRE
Professeur référent : Stéphanie LAPORTE-LECONTE

AVANT-PROPOS

Le présent mémoire fait état du travail de fin d'études réalisé en vue de l'obtention du diplôme d'Ingénieur Géomètre Topographe. Ce projet n'aurait pu être mené à bien sans l'accueil, l'écoute et le savoir que m'ont offerts les différentes personnes rencontrées au cours de ces cinq derniers mois.

Je tiens donc à adresser mes remerciements à tous ceux qui m'ont permis d'avancer et d'achever ce travail.

En premier lieu, je remercie tout particulièrement mon maître de stage Edouard LEFEVRE pour m'avoir, d'une part, proposé d'effectuer ce TFE au sein de son cabinet et, d'autre part, encadré et permis de réaliser ce travail dans d'excellentes conditions. Son écoute, ses connaissances, son expérience et ses contacts apportés m'ont également aidé dans ma démarche. Je remercie aussi l'ensemble des employés de la société AGEIS pour leur bienveillance et leur sympathie. Parmi eux, j'adresse un remerciement particulier à Clémence LE BORGNE récemment diplômée de l'ESGT et responsable du pôle copropriété dans l'entreprise. Son soutien et ses précieux conseils ont été un appui permanent durant ces cinq mois.

En second lieu, je tiens à remercier mon professeur référent Stéphanie LAPORTE-LECONTE qui, par sa disponibilité, ses connaissances et sa perception, a constitué une aide très importante pour ce travail de recherche.

Ensuite, j'adresse un remerciement à l'administration de l'ESGT, et notamment à Nathalie LE ROI pour son amitié, son suivi régulier et son temps passé à nous informer et à organiser les soutenances.

Mes remerciements se tournent également vers tous les interlocuteurs (juristes, experts en copropriété, géomètres-experts, syndics, promoteurs, architectes…) qui ont bien voulu me consacrer un peu de leur temps que je sais précieux et répondre à mes questions. Leur expérience et leur avis ont contribué au développement des constats dressés et des idées émises dans ce mémoire.

Pour finir, je n'oublie pas ma famille, ma compagne et mes amis pour leur soutien permanent.

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS 1

TABLE DES MATIERES 2

INTRODUCTION 5

LES COPROPRIETES EXISTANTES 10

CHAPITRE 1 : LES NOUVELLES REGLES DANS LES COPROPRIETES EXISTANTES 10
Section 1 : L'amélioration de la performance énergétique 10
Sous-section 1 : Problématique et objectifs 10
A. Les copropriétés : une quantité d'énergie exploitable 10
B. La précarité énergétique 11
C. Des améliorations prévues 11
Sous-section 2 : L'incitation à la réalisation des travaux 12
A. La sensibilisation des copropriétaires 12
1. Le diagnostic de performance énergétique ou l'audit énergétique 12
2. L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage 14
B. Assouplissement des règles de majorité 15
1. Les travaux d'économie d'énergie sur une partie privative 15
2. Les installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides 16
Sous-section 3 : L'encadrement des travaux de rénovation 17
A. Les obligations lors d'une opération de rénovation 17
1. La rénovation globale 17
2. La rénovation légère 18
3. Des décrets attendus 18
B. Le Contrat de Performance Energétique 18
Sous-section 4 : Bilan 19
A. L'impact économique 19
1. Un investissement économique ? 19
2. La valeur verte du bien rénové 20
B. Les difficultés rencontrées 21
1. Des aides inadaptées et insuffisantes 21
2. Le syndic 22
3. Le (co)propriétaire 22
Section 2 : Les autres dispositions environnementales 23
A. La gestion des déchets 23
1. La production et la revalorisation des déchets 23
2. Les vide-ordures 23
B. Le droit de délaissement des copropriétaires d'un immeuble exposé à un risque technologique 24
CHAPITRE 2 : SOLUTIONS APPORTEES 24
Section 1 : Les différentes possibilités de financement 24
A. Les certificats d'économies d'énergie 24
B. L'éco-prêt collectif 25
1. L'éco-PTZ 25
2. L'emprunt collectif de la loi Warsmann 25
3. Faut-il le rendre cumulable ? 26
C. Le fonds de travaux 26
Section 2 : Une meilleure gestion de la rénovation 27
A. Une gestion en amont 27
1. Une politique d'ensemble 27
2. Les outils d'évaluation et de garantie 28
B. Une meilleure gestion en interne 29
1. Décisions en assemblée générale 29
2. Des nouvelles règles amenées par la rénovation 29
3. La répartition des frais de rénovation 30

LES NOUVELLES COPROPRIETES ... 31

CHAPITRE 1 : LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS NEUFS ... 31
Section 1 : Le stationnement dans la copropriété ... 31
A. La planification des aires de stationnement ... 31
B. Le stationnement pour les personnes à mobilité réduite ... 32
C. Les moyens de transports écologiques ... 32
Section 2 : Les nouvelles normes de performance énergétique ... 33
Sous-section 1 : Les obligations pour le constructeur ... 33
A. Le diagnostic de performance énergétique ou l'audit énergétique ... 33
B. Les attestations ... 34
1. L'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie ... 34
2. La règlementation thermique ... 34
3. La règlementation acoustique ... 35
C. Le respect de ces obligations ... 36
1. Une obligation juridique ... 36
2. Une nécessité commerciale ... 36
Sous-section 2 : L'immeuble BBC ... 37
A. Les grands principes constructifs ... 37
B. Les éléments de l'immeuble ... 38
1. Le chauffage ... 38
2. La ventilation ... 38
3. L'isolation et les fenêtres ... 39
4. Les énergies renouvelables ... 39
Sous-section 3 : L'usage du bâtiment BBC ... 39
A. L'hétérogénéité thermiques du bâtiment ... 40
B. L'effet papillon ... 40
1. L'entretien de la VMC ... 40
2. Les fenêtres ... 41
3. « 19 degrés sinon rien » ... 41
C. L'augmentation des charges ... 41
CHAPITRE 2 : SOLUTIONS APPORTEES ... 42
Section 1 : Le stationnement dans la copropriété ... 42
A. Rationalisation des places de parking ... 43
1. Mutualisation ... 43
2. Foisonnement ... 43
3. Park Lift ... 44
4. Ascenseurs ou silos à voiture ... 45
B. Le stationnement pour les personnes à mobilité réduite ... 45
C. Les installations de recharge pour véhicules électriques ou hybrides ... 46
Section 2 : Les dispositions du règlement de copropriété ... 47
A. Le lot ... 47
1. Parties privatives à intérêt collectif ... 47
2. Parties communes à jouissance exclusive ... 47
B. Les charges ... 48
1. Une multitude de charges spéciales ... 48
2. Un nouveau critère ... 49
3. Des « charges d'énergies » ... 49
4. Le coefficient de situation ... 50
5. L'importance de la justification ... 50
C. La destination de l'immeuble ... 50
1. Une règlementation globale ... 50
2. Une finalité générale ... 51
3. La conception collective ... 51
Section 3 : Les méthodes incitatives et pédagogiques ... 52
A. Prévoir l'emplacement des futurs équipements ... 52
1. Généralités ... 52
2. L'exemple des composteurs ... 52
B. Le manuel d'utilisation du BBC ... 53
1. Sa forme ... 53
2. Son contenu ... 53
3. A quel moment et par qui ? ... 53

CONCLUSION **55**

LISTE DES ACRONYMES **58**

BIBLIOGRAPHIE **59**

OUVRAGES 59
REVUES 59
RAPPORTS ET MEMOIRES 59
SITES INTERNET 60

CONTACTS **61**

GEOMETRES 61
EXPERTS EN COPROPRIETE 61
SYNDICS 61
PROMOTEURS 61
ARCHITECTES, BUREAUX D'ETUDE TECHNIQUE 61

RESUME **62**

ANNEXES **65**

LOI N°65-557 DU 10 JUILLET 1965 FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS 65
CODE DE L'URBANISME 67
CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION 68

RESUMES **72**

RESUME 72
ABSTRACT 72

INTRODUCTION

La première trace de réglementation sur la copropriété date de 1777 : « Entre les propriétaires d’une même maison, qui ont leurs portions distinguées par étages, chacun entretiendra les murs à proportion de la hauteur de son étage »[1]. Ce texte règlemente uniquement les « gros-murs ». En 1804, l’article 664[2] du Code civil apporte des précisions sur la répartition des dépenses mais le texte était de caractère supplétif. En pratique, les différents copropriétaires se concertaient entre eux pour régir les règlements de copropriété comme bon leur semblait et ainsi organiser la vie collective de l’immeuble même si chaque décision se prenait uniquement à l’unanimité. Cela fonctionnait plutôt bien à cette époque puisqu’aucune trace de jurisprudence n’a été trouvée.

Puis, après la première guerre mondiale, le nombre d’immeubles à plusieurs propriétés privées augmentent fortement et l’article devient insuffisant. Les notaires tentent dans les années 1920 d’élaborer une formule avec plusieurs propriétaires par étages pour se rapprocher de la copropriété moderne. Est instituée une « assemblée générale » qui va rédiger un règlement de copropriété où, pour la première fois, on distingue partie commune et partie privative. Cependant, le règlement de copropriété n’étant pas publié, son opposabilité par rapport aux acquéreurs d’appartements devient alors discutable.

Il fallut attendre le 28 juin 1938 pour voir la promulgation d’une « loi tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements ». Cette loi, qui comporte 12 articles, a définitivement abrogé l’article 664 du Code civil et mis un terme à la pratique notariale. Ce fut la première fois que la copropriété bénéficiait d’un véritable statut. En revanche, ce dernier était relativement souple et rien n’empêchait les copropriétaires d’effectuer quelques modifications à ce statut. Les décisions en ce qui concerne les travaux d’amélioration de l’immeuble et la modification de la répartition des charges se prenaient à l’unanimité. Cela était généralement impossible à obtenir, notamment dans les grandes copropriétés de plus en plus nombreuses après la seconde guerre mondiale. Par conséquent, la loi trouva très vite ses limites (répartition des charges non équitable, équipement de l’immeuble vieillissant). Ainsi, de nombreuses études ont été faites et la mise en place d’une réforme juridique fut vivement souhaitée.

Le 10 juillet 1965, fut promulguée la loi n°65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle fut complétée par son décret d’application n°67-223 le 17 mars 1967. La grande innovation apportée par cette loi a été son caractère impératif (article 43) dans son champ d’application et dans l’essentiel de son contenu. Néanmoins, elle introduit le terme « destination » (article 9) et permet ainsi à chaque copropriété d’adapter son régime légal à ses spécificités. Plusieurs changements sont prévus par ce texte.

Tout d’abord, les définitions juridiques sont plus précises. La distinction entre les parties communes et les parties privatives est faite. Les droits accessoires aux parties communes sont définis et la notion de lot est abordée dès l’article 1 de la loi : il comprend une partie privative et une quote-part de parties communes. De plus, les droits de chaque copropriétaire sont garantis, comme le droit de jouir librement des parties privatives de son lot par exemple. En ce qui concerne les décisions, elles sont prises lors de l’assemblée générale et la loi instaure des règles de majorité plus ou moins

[1] Recueil des arrêtés de M. le Président Lamoignon : le Tome XX intitulé *Des servitudes*

[2] Art. 664 du Code civil : « Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ; (…) »

contraignantes en fonction de l'enjeu : la majorité relative de l'article 24[1], la majorité absolue de l'article 25[2] et la double majorité de l'article 26[3]. Ensuite, le rôle des organes de la copropriété est précisé. Le syndicat a maintenant la personnalité morale. Il peut ainsi agir en justice et est représenté par le syndic dont les tâches sont listées à l'article 18. Enfin, les syndicats comprenant des groupes de bâtiments peuvent être séparés en sous-syndicats ou en syndicats séparés.

Après la deuxième guerre mondiale, la France a connu un exode rural et une immigration importante. Cela a progressivement modifié le parc immobilier qui est devenu de plus en plus dense et urbain. Les grands ensembles immobiliers ont ainsi fortement augmenté et de nouvelles copropriétés sont apparues. Etant applicable pour toutes les copropriétés (petites ou grandes), la loi du 10 juillet 1965 va progressivement montrer quelques lacunes et va alors subir quelques rectifications internes, mais aussi être complétée par d'autres législations.

Parmi les évolutions de la loi, on trouve le plafonnement de voix en assemblée générale d'un copropriétaire à la moitié en 1966[4], l'adaptation de la publicité foncière au lot de copropriété en 1979[5], puis l'augmentation des obligations du syndic et la responsabilisation des copropriétaires par la possibilité de déléguer les votes et par l'assouplissement des règles de majorité pour les décisions concernant les travaux dans la copropriété en 1985[6]. Les décisions concernant les travaux d'amélioration de l'immeuble sont donc plus faciles à prendre, depuis 1965, et encore plus depuis 1985. Mais pour autant, la règlementation sur le financement de ses travaux n'a pas évolué aussi vite. Cela va susciter quelques problèmes dans l'équilibre financier des syndicats et surtout avoir pour conséquence l'augmentation des copropriétés en difficulté, et ce, jusqu'à aujourd'hui. De plus, le fait d'augmenter les pouvoirs du syndicat et les obligations du syndic montrent bien qu'on limite la liberté aux propriétaires dans l'intérêt collectif. On tente ainsi de les responsabiliser afin qu'il agisse en tant que copropriétaire plutôt que propriétaire. « Bref, on voit poindre une certaine primauté de la communauté sur la propriété privée et une tendance à l'ouverture économique et sociale. L'évolution ultérieure de la législation accentuera cette tendance. »[7]

En 1974, l'habitat collectif va également s'ouvrir pour la première fois à l'écologie. En effet, la loi n°74-908 du 29 octobre 1974[8] va instaurer des dispositions tendant à réaliser des économies d'énergie. D'abord, la mise en œuvre des installations de chauffage et de climatisation par tous exploitants ou utilisateurs doit être assurée de façon à limiter la température de chauffage et de climatisation des locaux et la température de chauffage de l'eau sanitaire. Elles imposent également aux immeubles collectifs pourvus d'un chauffage commun de comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de connaître la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. Malheureusement, la technique ne le permettait pas toujours. Cependant, ce fut le début d'une prise de conscience sur l'enjeu environnemental des bâtiments et de leur consommation énergétique.

---

[1] Majorité des voix (c'est-à-dire des quotes-parts de parties communes) des copropriétaires présents ou représentés
[2] Majorité des voix de tous les copropriétaires (présents ou absents lors de l'assemblée générale)
[3] Majorité des membres du syndicat et représentant au moins les deux tiers des voix
[4] Art. 22 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi n°66-1006 du 28 décembre 1966 fixant aussi le statut de la copropriété des immeubles bâtis
[5] Loi n°79-2 du 2 janvier 1979 relative aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété
[6] Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 (dite loi « Bonnemaison ») qui fut complétée par le décret n° 86- 768 du 9 juin 1986
[7] F.Givord, C.Giverdon, P.Capoulade : *La copropriété*, Dalloz 2010-2011
[8] Art. 2 et 4 de la loi n°74-908 du 29 octobre 1974 (abrogée depuis le 1er juin 2011) relative aux économies d'énergie dont les dispositions se trouvaient dans le Code de la construction et de l'habitation aux articles L. 131-1 et suivants et R. 131-1 et suivants, et se trouvent aujourd'hui dans le Code de l'énergie aux articles L241-1 et suivants. Ces articles ont été créés par l'ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011.

Dans les années 1980, le système immobilier évoluait encore, notamment grâce à la croissance. Quelques carences apparaissaient encore dans la loi du 10 juillet 1965 qui n'évoluait pas aussi vite. Ainsi, fut fondée la commission relative à la copropriété. Mise en place par un arrêté du 4 août 1987, elle répertorie les difficultés auxquelles peut donner lieu l'application de la loi du 10 juillet 1965. Elle permet ensuite de rechercher les solutions et de proposer aux pouvoirs publics les adaptations législatives ou règlementaires qui s'avéreraient nécessaires. Cette commission a fait face à divers problèmes comme le vieillissement de nombreuses copropriétés construites à l'après-guerre.

Durant cette période, la croissance économique et la facilité du crédit entraîne une augmentation forte de logements. Les personnes aux revenus modestes n'hésitent pas à effectuer des emprunts. Mais dans les années 1990, la crise de l'emploi et l'augmentation des familles monoparentales auront pour conséquence la dégradation des immeubles et l'apparition des copropriétés en difficulté. En effet, le phénomène des « impayés » s'accroit et les syndicats se retrouvent en difficulté financière et ne peuvent plus conserver convenablement les immeubles.

Ainsi, différents textes sont venus modifier le statut de la copropriété. La loi relative à l'habitat du 21 juillet 1994 et le décret du 15 février 1995 vont créer le privilège immobilier spécial du syndicat permettant de recouvrer les impayés[1]. Ils vont également instituer une section consacrée aux « dispositions particulières aux copropriétés en difficulté »[2] et modifier les règles concernant les travaux d'amélioration[3].

Ensuite, plusieurs lois vont modifier la loi du 10 juillet 1965 et notamment la loi Carrez[4] qui va imposer au vendeur d'indiquer la superficie de la partie privative[5]. Les autres modifications concernent l'accès des forces de l'ordre aux parties communes[6], l'expropriation des parties communes ou privatives[7] et l'installation sur les emplacements de parking de postes d'alimentation des véhicules électriques[8]. La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains apporta également quelques changements importants. Cette loi a eu entre autres pour objectif de faciliter la prise de décision dans les copropriétés vieillissantes par l'augmentation du pouvoir du gestionnaire et la diminution des droits des copropriétaires.

S'en suivent pendant dix ans une succession de lois et décrets qui vont modifier la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967. Parmi eux, on trouve notamment la loi urbanisme et habitat[9], la loi portant engagement national pour le logement[10], la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion[11] et le décret n°2010-391 du 20 avril 2010. Les changements les plus importants concernent les règles de majorité, la tenue des assemblées, l'activité du syndic, les procédures du conseil syndical et les copropriétés en difficulté.

---

[1] Art. 19-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
[2] Art. 29-1 à 29-4 de la loi n°65-557 et art. 62-1 à 62-14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967
[3] Art. 18, 26 et 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et art. 35 du décret n°67-223 du 17 mars 1967
[4] Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété
[5] Art. 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
[6] Ajout de l'alinéa k à l'art. 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 par la loi n°95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité
[7] Création d'un nouvel art. 16-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 par la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville
[8] Ajout de l'alinéa l à l'art. 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 par la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
[9] Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat
[10] Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
[11] Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Malgré toutes ces modifications, la mise à l'épreuve du statut de la copropriété n'est pas terminée. En effet, les copropriétés en difficulté constituent toujours un phénomène très présent dans notre société. De plus, la crise écologique va s'inviter dans le débat législatif et l'habitat collectif va être confronté aux nouvelles règlementations environnementales. Bien que déjà présent dans la société et dans la législation antérieure, le développement durable va prendre un tournant considérable avec le Grenelle de l'environnement. En 2007, ce travail de recherche, initié par le gouvernement, vient s'inscrire dans un double contexte, d'une part, mondial avec le protocole de Kyoto[1] et, d'autre part, européen avec le paquet législatif « énergie-climat »[2]. Cette étude aboutira sur deux lois.

La première fut la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi « Grenelle 1 ». Elle pose les objectifs du gouvernement en matière d'environnement et de développement durable à savoir la lutte contre le changement climatique, la biodiversité et la prévention des risques contre l'environnement et la santé. En ce qui concerne le réchauffement climatique, la France s'engage à travers cette loi à « diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 en réduisant de 3 % par an, en moyenne, les rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère »[3].

Pour remplir ces objectifs, le gouvernement mise beaucoup sur la réduction des consommations d'énergie des bâtiments et y consacre dans cette loi quatre articles (n°3 à 6). Dès la première phrase de l'article 3, la loi montre la priorité du Grenelle : « Le secteur du bâtiment, qui consomme plus de 40 % de l'énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre, représente le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement. » Le but est donc d'établir un plan global permettant de réduire les dépenses énergétiques en développant et en utilisant les nouvelles technologies dans la construction neuve et la rénovation[4].

La loi « Grenelle 2 » est sortie un an plus tard. Il s'agit de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE). Elle a pour finalité de compléter et préciser les objectifs énoncés à la loi « Grenelle 1 ». Onze articles sont consacrés à la performance énergétique des bâtiments. Et dans ce secteur, la loi ENE[5] fait de l'habitat collectif une priorité. Par son importance dans le parc immobilier, son potentiel énergétique et parfois l'état de précarité énergétique de certaines copropriétés, ce type d'habitat représente un facteur clé dans l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Depuis sa création, le statut de la copropriété a subi de nombreuses modifications qui sont essentiellement dues aux aspects sociologiques, économiques ou encore environnementaux de notre pays. La copropriété est, en effet, une mini démocratie. La loi nous permet de vivre ensemble. A l'instar de la société, l'habitat collectif est devenu de plus en plus réglementé.

---

[1] Signé par 38 pays le 11 décembre 1997, puis entré en vigueur le 16 février 2005 et aujourd'hui ratifié par 191 Etats, il vise à réduire, entre 2008 et 2012, les émissions des 6 gaz à effet de serre de 5.2 % par rapport à 1990

[2] Adopté par l'Union Européenne en décembre 2008 qui s'engage à augmenter de 8.5 à 20 % la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique globale d'ici 2020 et à réduire ses émissions de gaz à effet de serre d'au moins 20 % par rapport à 1990

[3] Art. 2 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi « Grenelle 1 »

[4] Art. 3 de la loi précitée

[5] Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Aujourd'hui, la conception d'une copropriété est devenue une opération très complexe. La loi du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », accentue cette complexité aussi bien dans la phase de construction que dans la phase d'administration. Par ailleurs, elle représente un changement important pour le secteur du bâtiment. D'un côté, elle impose des nouvelles normes de construction et incite à la rénovation. Elle tente de sensibiliser les citoyens et, en ce qui nous concerne, les copropriétaires sur leur consommation énergétique. D'un autre côté, elle donne une dimension plus collective à la copropriété en favorisant les prises de décision en assemblée générale. Enfin, ces dernières années ont vu l'apparition de nouvelles technologies encourageant le développement durable au sein des copropriétés. Ce mémoire va avoir pour finalité de trouver une adaptation adéquate entre ces enjeux et la règlementation sur la copropriété.

Les règles apportées par le Grenelle 2 se décomposent en deux parties : celles qui concernent les copropriétés déjà construites et celles qui concernent la construction de bâtiments neufs. La problématique et les objectifs sont en effet différents. Qui dit objectifs différents, dit impacts différents. Les récentes obligations ne vont pas avoir les mêmes conséquences pour les copropriétés existantes (partie 1) que pour les nouvelles copropriétés (partie 2). Pour chaque partie, seront listées les nouvelles obligations imposées par la loi ENE et leur incidence. Puis, il s'agira d'étudier, voire de proposer, des solutions permettant d'adapter convenablement les règlements de copropriété et la loi du 10 juillet 1965 à ces dispositions.

LES COPROPRIETES EXISTANTES

Chapitre 1 : Les nouvelles règles dans les copropriétés existantes

Depuis la loi ENE, les anciennes copropriétés doivent s'adapter à de nouvelles dispositions. Celles-ci visent à améliorer la performance énergétique du bâtiment par des travaux de rénovation (section 1) mais aussi imposent des nouvelles règles en matière d'environnement (section 2).

Section 1 : L'amélioration de la performance énergétique

Sous-section 1 : Problématique et objectifs

A. Les copropriétés : une quantité d'énergie exploitable

La proportion de l'habitat collectif dans le parc immobilier a considérablement augmenté ces dernières années. Entre 2002 et 2006, plus de 700 000 logements ont été construits en copropriété. En 2007, selon une source Enquête Nationale Logement 2006 et Filocom 2007, on comptait 565 000 copropriétés et, parmi elles, 6.2 millions de résidences principales[1]. Aujourd'hui, les copropriétés représentent près d'un quart des résidences principales (environ 23%[2]).

Le bâtiment est perçu comme « le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement »[3]. En effet, plus le bâtiment est grand, plus la quantité d'énergie utilisable est importante. A ce propos, une corrélation a été faite entre le type d'habitation et la part des dépenses énergétiques[4]. Plus le logement est grand, plus les dépenses énergétiques diminuent. On note également que le chauffage central collectif abaisse le poids des dépenses d'énergie. L'habitat collectif aide donc à la diminution de la consommation d'énergie. D'autres statistiques[5] vont dans ce sens. Les ménages en copropriété dépensent en moyenne 10€/m²/an en énergie alors que l'ensemble des ménages en résidence principale dépensent 13€/m²/an. Pareillement, on sait que « 6.6% des ménages vivant en copropriété consacrent plus de 10% de leurs revenus en dépenses énergétiques, alors qu'ils sont 13.2% parmi l'ensemble des ménages métropolitains ».

Mais ce pourcentage peut et doit encore diminuer car paradoxalement, « le taux d'effort net des ménages vivant en copropriété est très supérieur à celui de l'ensemble des ménages métropolitains »[6]. Les dépenses liées au logement représentent en moyenne 19.4% du revenu pour les propriétaires en copropriété, 27.2% du revenu pour les locataires et 16.6% du revenu pour l'ensemble des ménages. Les locataires ont donc le pourcentage le plus élevé car la plupart d'entre eux ont un revenu faible (jeunes) et vivent seuls (célibataires). De même, les propriétaires en copropriété ont généralement un revenu plus faible (les retraités par exemple) que les propriétaires de maison individuelle. Habiter dans un appartement est souvent plus subi que voulu.

---

[1] Rapport de D.BRAYE (président de l'ANAH) : *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés* (janvier 2012)
[2] Magazine *Informations rapides de la Copropriété* novembre 2011, rubrique « green copro »
[3] Art. 3 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
[4] Rapport de D.BRAYE précité
[5] Rapport de D.BRAYE précité
[6] Rapport de D.BRAYE précité

Réduire les dépenses énergétiques permettrait donc de réduire la part des dépenses liés au logement, qui est donc trop importante pour les personnes vivant en appartement. En période de récession, cela pourrait être une solution intéressante. D'ailleurs, 90% des français estiment que la crise est une bonne occasion pour changer notre manière de consommer.

B. La précarité énergétique

On note également le développement d'un autre phénomène, plus inquiétant celui-ci : la précarité énergétique[1]. Effectivement, il y aurait aujourd'hui 920 000 personnes vivant en appartement qui seraient en précarité énergétique dont 55% âgées de plus de 60 ans[2]. En outre, on estime à deux millions le nombre d'immeubles notés G au classement énergie (qui va de A à G) dans le secteur privé[3].

Cela est dû à la période de récession que nous traversons et à l'augmentation des prix (+25 % pour le gaz et +8 % pour l'électricité en deux ans[4]). Comme le taux d'effort net des ménages vivant en copropriété est très important, certains ont de plus en plus de mal à assumer et à payer les charges communes. En conséquence, les copropriétés en difficulté financière augmentent. Les travaux d'amélioration ne peuvent donc pas être effectués dans ces immeubles. En outre, le vieillissement d'une grande partie du parc immobilier est un facteur important. En général, plus le logement est ancien, plus les dépenses énergétiques sont élevées. Et la rénovation de ces logements représenterait un coût très élevé. On estime à 44,5% le pourcentage d'immeubles construits avant 1948[5], soit presque la moitié.

C. Des améliorations prévues

Le nombre élevé de copropriétés et la forte possibilité d'amélioration énergétique sont deux raisons essentielles de la focalisation du Grenelle sur la rénovation des bâtiments existants en habitat collectif. Le contexte actuel du parc immobilier vieillissant constitue un motif supplémentaire. C'est pourquoi, à travers l'article 5 de la loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009, le gouvernement place des objectifs différents selon la taille et l'âge du bâtiment à rénover. Globalement, l'objectif est de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. Pour cela, l'Etat veut conduire un « programme ambitieux de rénovation thermique et énergétique des bâtiments »[6] pour atteindre le rythme de 400 000 rénovations complètes de logements chaque année à compter de 2013. Le cas des logements sociaux est particulier. L'Etat veut réaliser des travaux sur les 800 000 logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020 et faire passer leur consommation d'énergie annuelle de 230 kWh/m² à 150 kWh/m².

---

[1] Art. 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement : « est en situation de précarité énergétique (…) une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de ses ressources ou de ses conditions d'habitat »

[2] S.Brunengo-Basso : *Les apports de la loi « Grenelle 2 » en droit privé*, Droit et Patrimoine n°210, janvier 2012

[3] J-M.Roux : *La loi « Grenelle 2 » dans la vente, le bail et la copropriété*, Droit et Patrimoine n°210, janvier 2012

[4] www.lemonde.fr

[5] Observatoire National des charges de copropriété de l'UNIS ; Magazine *Administrer* décembre 2011, UNIS, *L'enquête sur les charges de copropriété en 2010* p.15

[6] G.Durand-Pasquier, J.Bertin, B.de Gérando, B.Hannedouche, A.Hego-Deveza-Barreau : *BATIMENTS ET PERFORMANCES ENERGETIQUES, Données techniques, contrat, responsabilité,* Lamy 2011

Sous-section 2 : L'incitation à la réalisation des travaux

Ensuite, la loi ENE a modifié quelques dispositions de la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. On compte une dizaine d'articles de la loi du 10 juillet 1965[1] visés par la réforme du Grenelle 2. C'est notamment l'article 7 de la loi du 12 juillet 2010[2] qui a modifié quelques règles. D'abord, il a introduit dans la loi fixant le statut de la copropriété des dispositions visant à sensibiliser les copropriétaires sur leur consommation énergétique (A). Ensuite, il a assoupli de façon générale la procédure de prise de décision dans les copropriétés (B). L'objectif est de « rendre effectives les différentes mesures visant une réduction de l'impact énergétique des bâtiments »[3].

A. La sensibilisation des copropriétaires

1. Le diagnostic de performance énergétique ou l'audit énergétique

Premièrement, a été créé un nouvel article 24-4 dans la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Depuis le 1er janvier 2012, le syndic a pour obligation de soumettre au vote lors de l'assemblée générale (à la majorité de l'article 24) l'idée d'effectuer un diagnostic de performance énergétique ou un audit énergétique selon la taille de la copropriété. Ensuite, le syndic doit soumettre l'idée d'effectuer un plan de travaux d'économie d'énergie ou un contrat de performance énergétique dans le but d'améliorer la performance énergétique du bâtiment. Le syndic dispose de cinq ans pour proposer aux copropriétés de réaliser ces projets.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été introduit dans la législation française par le décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006[4]. Aujourd'hui, il est décrit aux articles R134-1 à R134-5 et à l'article L134-1 du Code de la construction et de l'habitation[5]. Son champ d'application est très élargi car est concerné tout type de bâtiment sauf les bâtiments dont la surface de plancher est inférieure à 50 m². Les bâtiments provisoires, les bâtiments agricoles, les lieux de culte ou encore les monuments historiques en sont aussi exemptés[6]. C'est un document de type informatif. Il calcule la performance énergétique du bâtiment et son coût à partir de paramètres normalisés et figés. Y sont jointes des recommandations destinées à améliorer cette performance. Il permet également de classifier la construction à l'aide d'une étiquette énergétique et une étiquette émission de gaz à effet de serre. Ainsi, le bâtiment peut être évalué par rapport à l'ensemble du parc immobilier. Le DPE est donc un document de comparaison et de classification[7].

L'article L134-4-1 précise le champ d'application du diagnostic de performance énergétique pour les immeubles soumis au régime de la copropriété : « les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012 ». Cependant, pour les bâtiments équipés de la sorte mais qui comportent cinquante lots ou plus et dont la date de dépôt de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, l'article spécifie que, au lieu d'un DPE, un audit énergétique doit être réalisé.

---

[1] Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

[2] Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE)

[3] G.Durand-Pasquier, J.Bertin, B.de Gérando, B.Hannedouche, A.Hego-Deveza-Barreau : *BATIMENTS ET PERFORMANCES ENERGETIQUES, Données techniques, contrat, responsabilité* Lamy 2011

[4] Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments.

[5] Les articles L134-1 à L134-5 du Code de la construction et de l'habitation ont été créés par la loi ENE. L'art. 1 – I - 11° de la loi de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) correspond aux articles L134-4-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

[6] Cf. art. R134-1 du Code de la construction et de l'habitation

[7] G.Durand-Pasquier, J.Bertin, B.de Gérando, B.Hannedouche, A.Hego-Deveza-Barreau : *BATIMENTS ET PERFORMANCES ENERGETIQUES, Données techniques, contrat, responsabilité* Lamy 2011

Le décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012[1] a créé les articles R134-14 à R134-18 du Code de la construction et de l'habitation. Ces derniers énoncent les mesures d'application de l'audit énergétique et sa composition. Contrairement au DPE, l'audit énergétique ne se contente pas de comparer le bâtiment et d'émettre quelques recommandations. Il définit clairement un programme de travaux et dresse les priorités. Pour cela, il prend en compte la réalité propre du bâtiment concerné, à savoir son confort, son occupation, le coût de l'énergie et le coût des éventuels travaux. Il calcule ainsi la performance énergétique du bâtiment et l'impact économique que pourrait avoir une amélioration de sa performance énergétique. C'est, par conséquent, un document d'action[2]. En instaurant ce document, le législateur veut « fixer un cadre règlementaire et obligatoire pour engager la rénovation énergétique des grandes propriétés »[3] où les décisions sont souvent plus difficiles à prendre.

Dans une copropriété, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, est le débiteur de l'obligation de réalisation d'un DPE ou d'un audit énergétique. Dans un premier temps, le syndic, en tant que mandataire du syndicat, doit lui soumettre la réalisation du diagnostic ou de l'audit. Ensuite, soit le syndicat des copropriétaires ne veut pas et le syndic devra apporter la preuve de contre volonté du syndicat, soit il souhaite qu'un diagnostic (ou un audit) soit réalisé et le syndic est tenu d'exécuter la décision prise. Si le syndic, ou le syndicat des copropriétaires selon les cas, manque à la réalisation de ses obligations, seulement sa responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle pourra être engagée car le texte ne prévoit pour l'instant aucune sanction.

Par ailleurs, le DPE est obligatoire pour toute vente de bien immobilier depuis le 1er novembre 2006 et, depuis le 1er juillet 2007, pour certaines locations. De plus, à compter du 1er janvier 2011, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique est mentionné dans les annonces relatives à la vente ou la location[4]. Le DPE a une durée de validité de 10 ans[5]. Son auteur doit répondre aux modalités énoncées à l'article R271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La performance énergétique des bâtiments est définie par une directive européenne[6]. Elle représente « la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment, ce qui inclut entre autres le chauffage, l'eau chaude, le système de refroidissement, la ventilation et l'éclairage ». Pour l'instant, seule la consommation d'énergie caractérise la performance énergétique. A partir de 2020, le niveau de gaz à effet de serre sera pris en compte[7].

On s'aperçoit pour l'instant que très peu de copropriétés ont lancé un diagnostic ou un audit complet de l'immeuble. Le délai de cinq ans est large et les syndics préfèrent attendre dans le sens

---

[1] Décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs

[2] G.Durand-Pasquier, J.Bertin, B.de Gérando, B.Hannedouche, A.Hego-Deveza-Barreau : *BATIMENTS ET PERFORMANCES ENERGETIQUES, Données techniques, contrat, responsabilité* Lamy 2011

[3] www.ecocopro.com

[4] Cf. Art. L134-4-3 du Code de la construction et de l'habitation

[5] Cf. Art. R134-4-2 du même code modifié par le décret n° 2011-413 du 13 avril 2011 relatif à la durée de validité du diagnostic de performance énergétique

[6] Directive Parl. Et Cons CE 2002/91, 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, JOCE 4 janvier 2003, n° L 1.

[7] Art. 1er – I – 1°b) de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE)

où ils ne veulent pas faire faire des choses inutilement. Ils ont aussi peur que des changements aient lieu avec l'investiture du nouveau gouvernement après les élections présidentielles.

Par ailleurs, le fait d'imposer l'audit énergétique qu'aux copropriétés de plus de 50 lots dotés d'un chauffage collectif est remis en question. En effet, c'est loin d'être la majorité des copropriétés (environ 15%[1]). Certes, rien n'empêche les autres copropriétés d'effectuer un audit qui sera plus un document d'action et qui aura plus de chances d'aboutir à des travaux d'amélioration, contrairement au simple diagnostic. Néanmoins, le coût n'est pas le même et les copropriétés ne sont pas encore prêtes à franchir le cap.

2. *L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage*

Deuxièmement, la loi « Grenelle 2 » a inséré un o) à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage doit désormais se décider à la majorité absolue (ou la majorité relative de l'article 24 en application de l'article 25-1). Initialement, ces installations étaient obligatoires[2] pour tout immeuble équipé d'un chauffage collectif mais, selon l'article 4 de la loi n°74-908 du 29 octobre 1974, seulement « quand la technique le permet ». Puis, la loi a été abrogée et cet article est devenu l'article L241-9 du Code de l'Energie.

Depuis le décret n° 2012-545 du 23 avril 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs, les articles R131-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation apportent les dispositions nécessaires sur cette obligation toujours en vigueur. L'article R131-3 précise que certains bâtiments en sont exemptés. En effet, ne sont pas soumis à cette obligation :

- les immeubles collectifs qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée après le 1er juin 2001,
- les immeubles collectifs où la pose de ces appareils et la quantification de chaleur sont techniquement impossibles (chauffage au sol par exemple),
- les immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er juin 2001, mais, dont la consommation de chauffage est inférieure à un seuil qui sera fixé par arrêté

En conclusion, on remarque que la possibilité de décider au vote (à la majorité de l'article 25) l'installation de ces compteurs ou répartiteurs de frais de chauffage ne concerne que les bâtiments à chauffage collectif où cela est techniquement possible et dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er juin 2001. Pour les autres bâtiments plus anciens et qui sont, sans doute, plus consommateurs, c'est une obligation.

Néanmoins, on s'aperçoit que peu de copropriétés qui devraient ou pourraient être équipées le sont aujourd'hui. On trouve plusieurs causes à ce constat.

---

[1] Interview de Gaétan Brisepierre, sociologue, sur les nouveaux comportements des copropriétaires face aux économies d'énergie ; ecocopro.com (mars 2012)

[2] Cf. Introduction

Selon l'article R131-5 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments concernés par cette obligation ont jusqu'au 31 mars 2017 pour mettre en service ces appareils de mesure. Les copropriétés ne se pressent donc pas pour effectuer les travaux nécessaires.

Ensuite, on trouve deux types d'immeubles à chauffage collectif : ceux construits dans les années 1970 où le chauffage au fuel a connu son essor jusqu'au choc pétrolier et ceux construits ces dernières années et qui sont en général des bâtiments à basse consommation. Les premiers sont considérés comme des véritables « passoires thermiques » mais certains utilisent un chauffage au sol avec des canalisations de chauffage qui passent dans les dalles. Les logements au-dessus et au-dessous de la dalle vont donc être chauffés mais il est difficile de savoir précisément à quelle proportion. C'est donc techniquement impossible d'installer ces compteurs. Enfin, les deuxièmes, construits après le 1er juin 2001, ne sons pas concernés par cette obligation. De toute façon, la plupart de ces bâtiments à chauffage collectif sont déjà équipés de répartiteurs de frais de chauffage puisque le chauffage est géré en externe par des contrats d'exploitation.

Enfin, si on met de côté les bâtiments qui sont déjà équipés et ceux qui y sont contraints, on constate que la proportion d'immeubles concernés par la possibilité de voter à la majorité de l'article 25 l'installation de cet équipement est faible.

B. Assouplissement des règles de majorité

1. Les travaux d'économie d'énergie sur une partie privative

D'abord, l'article 25 g de la loi de 1965 est réécrit et concerne les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il permet notamment au syndic, représentant le syndicat des copropriétaires, d'entreprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives. De plus, les travaux seront réalisés au frais du copropriétaire du lot concerné[1], sauf si celui-ci prouve, à l'aide d'une facture par exemple, qu'il a déjà effectué ce genre de travaux dans les dix dernières années. Le syndicat remplira la fonction de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux et devra alors souscrire aux assurances construction obligatoire.

La décision d'entreprendre ce genre de travaux devra donc se prendre à la majorité de l'article 25, sauf s'ils relèvent de la majorité prévue à l'article 24[2]. Le législateur prime l'intérêt collectif par rapport à l'exclusivité du copropriétaire sur son lot privatif[3]. Cette décision s'inscrit dans la continuité des différentes modifications de la loi depuis sa création le 10 juillet 1965[4].

Ce sont donc les copropriétaires qui vont décider si l'un d'entre eux doit changer ses fenêtres par exemple qui sont pourtant privatives et donc qui lui appartiennent pleinement. Et, en plus, les travaux engendrés seront à ses frais. Cette nouvelle règle constitue clairement une atteinte au droit de propriété. Et bien qu'elle s'inscrive dans la volonté du législateur de favoriser l'intérêt collectif, elle est jugée inapplicable par les syndics.

---

[1] Cette règle est mentionnée deux fois dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : au g) de l'article 25 mais aussi au c) de l'article 10-1 : « Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du g de l'article 25. »

[2] Cf. l'article 25-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

[3] G.Durand-Pasquier, J.Bertin, B.de Gérando, B.Hannedouche, A.Hego-Deveza-Barreau : *BATIMENTS ET PERFORMANCES ENERGETIQUES, Données techniques, contrat, responsabilité* Lamy 2011

[4] Cf. Introduction

Cependant, imaginons un bâtiment des années 1970 tout récemment rénové avec une nouvelle chaudière commune plus économe. Une partie des copropriétaires en ont profité pour modifier leur fenêtre en y mettant un double-vitrage pour y garder la chaleur et une ventilation permettant d'extraire l'air vicié. L'autre partie, qui a déjà beaucoup donné pour payer la rénovation de la chaudière, ne peut se permettre de dépenser plus pour des éléments qui leur appartiennent pleinement. Et pourtant, le fait que leurs fenêtres qui n'ont pas été changées ne garde pas la chaleur et que leur vieille ventilation ne peut extraire l'air vicié que par faible quantité a pour conséquence d'avoir de l'humidité dans les logements et surtout de créer un déséquilibre total du réseau de chauffage. Certains appartements se retrouvent avec des températures trop basses. Du coup, il faut augmenter le chauffage pour tout le monde afin que les moins favorisés aient un minimum de confort. Par conséquent, le retour sur investissement de la rénovation ne se fera jamais car la consommation d'énergie restera la même.

L'article 25 g) de la loi du 10 juillet 1965 propose donc une solution à ce problème. Malheureusement, le problème n'est pas résolu en amont. De plus, cette possibilité, du fait de sa nature coercitive, risque d'engendrer des contentieux.

2. Les installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides

Ensuite, la loi du 12 juillet 2010 a voulu mettre en avant la question des véhicules électriques ou hybrides, et plus particulièrement la recharge de ces véhicules dans les copropriétés. Pour cela, elle a créé un nouvel article 24-5 dans la loi du 10 juillet 1965 obligeant le syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge électrique et le comptage individuel pour ces véhicules. L'article pose toutefois quelques conditions. L'immeuble doit comporter des emplacements de stationnement, d'une part, à accès sécurisé (n'ayant pas d'accès direct à la voirie) et, d'autre part, à usage privatif.

Doivent également être mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique. Enfin, le syndic devra présenter les devis élaborés après avoir effectué un appel d'offre. A priori, le conseil syndical n'est pas obligatoirement consulté pour ce genre de travaux. La décision doit être prise à la majorité de l'article 25[1].

En outre, la loi ENE a ajouté plusieurs articles dans le Code de la construction et de l'habitation. Tout d'abord, le nouvel article L111-5-3 précise que les bâtiments existants à usage tertiaire doivent se doter d'équipements permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos avant le 1er janvier 2015. Ces installations concernent uniquement les places de stationnement des salariés.

Par ailleurs, le syndicat représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif légitime et sérieux à l'équipement électrique des places de stationnement à la demande d'un copropriétaire ou d'un locataire. Cette règle est énoncée à l'article L111-6-4 du Code de la construction et de l'habitation. Ce dernier ajoute que les travaux se feront à la charge du demandeur. L'article L111-6-5 pose les conditions d'installations de ces équipements.

Enfin, un décret fixant les modalités et les conditions d'application de ces 3 articles est apparu récemment. Il s'agit du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux

[1] Est ainsi ajouté au l) de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules »

infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos. Ce dernier a notamment créé les articles R136-1 à R136-4 du Code de la construction et de l'habitation dont les dispositions entreront en vigueur à partir du 1er janvier 2015.

Etant donné le peu de véhicules électriques ou hybrides présents sur les routes aujourd'hui, cette possibilité est finalement rarement utilisée. Aujourd'hui, la loi semble « décalée par rapport à la réalité »[1]. Par ailleurs, l'installation de ces prises électriques existait déjà depuis 1996[2]. Et pourtant, rien n'avait été fait. Le législateur veut, à nouveau, inciter l'utilisation de ces véhicules « propres ». Mais pour Jean-Marc Le Masson, cela reste de « l'épiphénomène ».

Malgré les précisions apportées par le décret du 25 juillet 2011[3], les syndics avouent ne pas savoir comment mettre ça en place. De même, la loi n'a pas été expérimentée de sorte qu'on puisse savoir comment les règlements de copropriété se sont adaptés à ces nouveaux équipements. L'article R111-14-2[4] du Code de la construction et de l'habitation précise que l'équipement est relié à un tableau général basse tension et dispose d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Les places desservies sont soit des places individuelles avec un minimum de 10% des emplacements de stationnement des véhicules, soit un espace commun. On imagine que les charges de consommation seront calculées grâce au système de mesure.

Sous-section 3 : L'encadrement des travaux de rénovation

La loi du 12 juillet 2010 pose également un cadre règlementaire pour tout type de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment (A). Enfin, elle apporte la possibilité pour le syndicat des copropriétaires de souscrire à un Contrat de Performance Energétique (B).

A. Les obligations lors d'une opération de rénovation

La règlementation thermique des bâtiments existants est définie aux articles L111-10 et R131-25 à R131-28 du Code de la construction et de l'habitation. Elle s'applique à tous les bâtiments résidentiels et tertiaires existants sauf les bâtiments listés à l'article R131-25 du même code. On trouve deux types de rénovation et, par conséquent, le législateur a mis en place deux règlementations différentes.

1. La rénovation globale

La rénovation dite « globale » concerne tous les travaux de rénovation entrepris par le maître d'ouvrage sur l'enveloppe du bâtiment (et éventuellement ses installations) dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m² et dont le montant des travaux est supérieur à 25% de la valeur du bâtiment[5]. Il faut préciser que la règlementation s'applique dès lors que le devis est signé et uniquement si la date d'acceptation du devis (ou la date de dépôt de permis de construire selon les cas) est postérieure au 31 mars 2008. La règlementation oblige, d'une part, l'amélioration de la

---

[1] Jean-Marc Le Masson (Président de la CNEC, Avocat, Directeur du centre de recherche en droit immobilier de l'ICH)
[2] L'article 24 de la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie a modifié l'article 25 de la loi de 1965.
[3] Décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos
[4] Créé par le décret n°2011-873 du 25 juillet 2011
[5] Cf. Art. R131-26 du Code de la construction et de l'habitation

performance énergétique du bâtiment rénové[1]. D'autre part, une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie doit être réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis de construire[2]. Les modalités de cette étude sont définies aux articles R111-22 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

2. La rénovation légère

La deuxième réglementation thermique dite « élément par élément » concerne toutes les autres rénovations qui ne répondent pas à toutes les conditions énoncées ci-dessus. Elle s'applique à tous les devis signés après le 31 octobre 2007. L'article R131-28 précise les différents équipements, installations, ouvrages ou systèmes concernés par cette règlementation. L'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants définit la performance énergétique que doit atteindre chaque élément.

3. Des décrets attendus

Pour ces deux types de rénovation, un décret devra énoncer « les caractéristiques énergétiques et environnementales et la performance énergétique et environnementale » du bâtiment ou de la partie du bâtiment rénové[3]. Il définira notamment la RT2012 pour les bâtiments rénovés et déterminera les seuils de performance énergétique pour obtenir les labels rénovation HPE ou HQE. De même, la loi « Grenelle 2 » a introduit la notion d'attestation certifiant la prise en compte par le maître d'ouvrage de la règlementation thermique. Elle devra être fournie à la personne qui a délivré l'autorisation de construire à l'issue de l'achèvement des travaux de réhabilitation thermique des bâtiments existants. Un décret est attendu pour en fixer les conditions d'application.

Au final, il existe peu d'obligations pour le rénovateur. C'est une raison supplémentaire pour le syndic d'attendre avant de se lancer des projets de rénovation[4].

B. Le Contrat de Performance Energétique

A l'issu du Grenelle 2, le gouvernement a créé un nouveau contrat qui va permettre de fixer des objectifs à atteindre lors d'un projet de rénovation du bâtiment et de garantir au syndic et donc aux copropriétaires l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment. Ce contrat est introduit dans la loi du 10 juillet 1965 par le nouvel article 24-4[5].

Une fois le diagnostic de performance énergétique (ou l'audit énergétique) réalisé, le syndic doit également soumettre au vote lors de l'assemblée générale un projet de réalisation d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique. L'article précise que préalablement, le syndic doit « procéder à une mise en concurrence de plusieurs prestataires » (en d'autres termes, à un appel d'offre) et recueillir l'avis du conseil syndical. Un décret en Conseil d'Etat devrait paraître dans l'année 2012 pour fixer les conditions d'application du présent article.

Le contrat de performance énergétique est défini par une directive européenne[6] comme étant « un accord contractuel entre les bénéficiaires et les fournisseurs autour d'une mesure visant à

[1] L'article R131-26 du Code de la construction et de l'habitation précise qu'un arrêté ministériel devra définir les seuils pour lesquels l'amélioration de la performance énergétique est obtenue
[2] Cf. Art. R131-27 du même code
[3] Cf. Art. L111-10 du même code
[4] Cf. Partie 1, Chapitre 1, Section 1, Sous-section 2, A. 1. Le diagnostic de performance énergétique ou l'audit énergétique
[5] Créé par l'art. 7 – 2° de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
[6] Art. 3 de la directive n°2003/32/CE du 5 avril 2006 (JOUE 27 avril, n°L114/64)

améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel les investissements dans cette mesure seront consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique contractuellement défini ». Ce type de contrat n'est, en revanche, pas présent dans la législation française. On le retrouve, néanmoins, dans le rapport d'Olivier Ortega[1] : « tout contrat conclu entre le maître d'ouvrage d'un bâtiment et une société de services d'efficacité énergétiques visant à garantir, par rapport à une situation de référence contractuelle, une diminution des consommations énergétiques du bâtiment ou du parc de bâtiments, vérifiée et mesurée dans des travaux, fournitures ou services ».

On ne trouve, en revanche, aucune règlementation particulière sur le plan de travaux d'économie d'énergie. Sa finalité est d'améliorer la performance énergétique du bâtiment mais aucune forme, ni contenu n'est imposé.

Le moins que l'on puisse dire est que le CPE suscite de nombreuses interrogations. A partir de quel seuil va-t-on démontrer que les objectifs n'ont pas été remplis ? Lorsque ce sera le cas, qui sera le fautif ? Le particulier ou l'entreprise ? Chacun rejettera la faute sur l'autre. La part de risque est grande dans les deux camps. Pour l'instant, peu de copropriétés et peu d'entreprises osent se lancer.

Le premier CPE réalisé sur une copropriété fut suite à audit énergétique établi sur un bâtiment de 60 logements et situé à Neuilly-sur-Marne. L'ensemble du projet de rénovation, qui durera 3 ans (2009-2012), va couter environ 805 000 € TTC et permettra de réduire la consommation énergétique du bâtiment qui passera ainsi d'une étiquette énergie D à C. Les économies seront vérifiées tous les ans pendant six ans à compter de l'achèvement des travaux[2]. Ce premier essai semble être une réussite mais reste à voir s'il le sera vraiment d'ici six ans et si des CPE vont être réalisés sur d'autres projets de rénovation de copropriété.

Sous-section 4 : Bilan

Deux ans après leur mise en place, nous allons analyser ces nouvelles règles et tenter de dresser un premier bilan. Pour cela, nous étudierons les enjeux économiques des travaux de rénovation (A) et les difficultés rencontrées par les copropriétés pour se lancer dans ce genre de projet (B).

A. L'impact économique

1. Un investissement économique ?

Entre 2009 et 2011, les mesures du Grenelle de Environnement auront coûté 5 milliards à l'État. Cela représente une somme considérable mais qui est finalement relativement faible quand on sait qu'il faudra dépenser 260 milliards sur 25 ans pour réaliser les 14 projets du gouvernement[3]. Le principal investissement de l'Etat se situe dans la rénovation énergétique des bâtiments et notamment dans les logements sociaux.

---

[1] Olivier Ortega : *Les contrats de performance énergétique*, Rapport à Madame Nathalie Kosciusko-Morizet, Ministre de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, mars 2011

[2] Interview d'Olivier Ortega et Sidonie Fraiche-Dupeyrat sur le premier CPE lancé à Neuilly-sur-Marne (actu-environnement.com)

[3] Rhône-Alpes, bilan du Grenelle de l'environnement ; lyon.france-webzine.com

Par ailleurs, les français dépensent 8 à 9 milliards d'euros chaque année dans la rénovation énergétique de leurs logements. Cependant, il faudrait multiplier par 4 ces investissements[1] pour pouvoir atteindre les objectifs fixés par le Grenelle. Là encore, ce n'est pas suffisant. Mais l'Etat comme les particuliers ne peuvent augmenter le rythme des rénovations, pour cause budgétaire. De plus, le bénéfice lors d'une rénovation n'est pas garanti. Il est, en général, très faible, voire inexistant. Les économies d'énergie réalisées sur plusieurs années sont très souvent égales ou inférieures à l'investissement nécessaire pour la réhabilitation du logement. Certes, la part de l'énergie dans les dépenses courantes en copropriété était de 55.6% en 2006[2]. Mais le coût de l'énergie (électricité, fioul, gaz) n'a pas vraiment augmenté en vingt ans puisqu'en 2010 il en était au même niveau qu'en 1990[3]. Néanmoins, il a fortement crû depuis 2009[4]. Aujourd'hui, les gens recherchent plus un meilleur confort plutôt qu'une amélioration de la performance énergétique de leur logement. Certaines études économiques tendent à montrer que les prix de l'énergie sont encore trop bas en France pour permettre d'atteindre l'objectif du Grenelle de l'environnement[5]. Mais d'un autre côté, son augmentation lors de ces dernières années a pour conséquence directe le développement du phénomène de la précarité énergétique.

Bien qu'un projet de rénovation ne s'avère pas être un investissement économique pour le copropriétaire, certains ont quand même vu le jour. Et il représente parfois des sommes considérables[6]. Par exemple, le bâtiment[7] dans lequel siège l'Ordre des Géomètres-Experts va subir une rénovation globale (nouvelle chaudière thermique, isolation…). Au total, 2 millions d'euros vont être déboursés et la répartition des frais pose problème car les charges générales ne sont pas adaptées[8]. D'autres cas sont rencontrés encore aujourd'hui pour divers travaux. En dehors de la rénovation énergétique, beaucoup d'immeubles refont leur façade ou requalifient leurs eaux usées. Les charges calculées lors de l'établissement du règlement de copropriété qui est souvent ancien voire caduc ne sont pas du tout adaptées pour ces travaux et les copropriétaires se retrouvent parfois à payer 30 000 à 40 000 euros. En conséquence, les géomètres-experts sont souvent amenés à faire une refonte de la copropriété. Avec les nouvelles normes environnementales, cela risque de continuer.

Les travaux de rénovation énergétique permettent donc au géomètre d'augmenter son activité. Mais cela profite également aux entreprises de travaux immobiliers qui se spécialisent de plus en plus dans le domaine du développement durable. Les syndics sont également sollicités pour encadrer les projets ou pour trouver un maitre d'œuvre. Cette tendance économique va bénéficier à ces acteurs de l'immobilier.

2. La valeur verte du bien rénové

Depuis l'obligation d'afficher le diagnostic de performance énergétique lors d'une vente ou d'une location, est née une notion nouvelle dans le domaine de l'immobilier : la valeur verte. Elle caractérise la performance énergétique du logement. Rénover son bien immobilier permettrait alors

---

[1] Entretien avec Philippe Outrequin qui vient de publier, avec Catherine Charlot-Valdieu, un ouvrage intitulé *La réhabilitation énergétique des logements* ; www.lemoniteur.fr

[2] Enquête Logement 2006 ; Magazine *Administrer* décembre 2011, UNIS, *L'enquête sur les charges de copropriété en 2010* p.15

[3] Magazine *Administrer* décembre 2011, UNIS, *L'enquête sur les charges de copropriété en 2010* p.15

[4] + 6.1% en 2009 et + 6.6% en 2010 (fioul : + 22.8%, gaz : + 6.5%, bois : + 4.5 %, électricité : + 3.7 %)

[5] Entretien avec Philippe Outrequin qui vient de publier, avec Catherine Charlot-Valdieu, un ouvrage intitulé *La réhabilitation énergétique des logements* ; www.lemoniteur.fr

[6] On estime à 25 000 € le coût moyen par appartement des travaux de réhabilitation énergétique

[7] 40, Avenue Hoche, 75008 Paris

[8] On peut d'ailleurs se demander quelles charges utiliser pour répartir les frais d'une rénovation mais nous étudierons cette question dans la partie 3 du mémoire.

d'augmenter sa valeur verte. Cependant, ce critère n'est pas encore déterminant lors d'un choix résidentiel. La surface et la localisation passent bien avant.

Les spécialistes sont nombreux à avoir quelques scepticismes sur la valeur verte. Pour le sociologue Gaëtan Brisepierre, cette notion est très « théorique ». Dans une copropriété, « ceux qui ont l'intention de vendre sont en général les plus réticents aux travaux car ils sont ensuite utilisés par les acheteurs pour négocier à la baisse le prix de vente. Donc au final, la « valeur verte » c'est pour ceux qui ne veulent pas vendre, un bien beau paradoxe ! »[1] De plus, les copropriétaires prennent des risques s'ils décident de rénover. Car le changement en termes de consommation d'énergie ne se fait pas toujours sentir par tous les habitants de l'immeuble. Celui qui habite au dernier étage, avec son appartement exposé plein Nord ne va pas avoir une grande différence. Parfois, le passage au chauffage collectif a pour conséquence un déséquilibre du réseau de chauffage.

Enfin, les copropriétaires ont beaucoup de mal à investir dans un bien qui ne leur appartient pas vraiment. La notion de patrimoine commun n'est pas vraiment mise en avant[2]. D'après Dominique Braye, « un copropriétaire, pris individuellement, aura toujours des raisons légitimes de ne pas voter des travaux »[3]. Il a d'ailleurs tendance à se projeter sur le court terme. Les personnes âgées, majoritaires dans les copropriétés, en sont un parfait exemple. Aussi, beaucoup de copropriétaires louent leur appartement et n'y voient par là qu'une source de revenu et sont très réticents à l'idée de dépenser pour un logement dans lequel ils n'habitent pas. Mais le problème le plus souligné par le président de l'ANAH est la différence entre le « temps du copropriétaire » et le « temps du bâtiment ». Un lot est détenu 7 à 8 ans en moyenne, ce qui n'incite pas à engager des dépenses dont on ne bénéficiera pas, ou pas longtemps.

B. Les difficultés rencontrées

1. Des aides inadaptées et insuffisantes

Le premier problème se montre d'ordre financier et les aides apportées par l'Etat et les collectivités sont souvent inadaptées. D'une façon globale, les apports sont les mêmes pour toute la France et pour tout le monde. Alors que certaines collectivités peuvent contribuer plus que qu'autres et qu'il existe des inégalités importantes parmi les ménages. Philippe Outrequin souhaite que l'on donne priorité à l'équité plutôt qu'à l'égalité. Par exemple, « les aides pourront être affectées, non pas en fonction de la performance énergétique atteinte comme c'est le cas aujourd'hui en France, mais en fonction de l'effort à faire pour atteindre ces performances »[4]. De son côté, Dominique Braye pense que la loi du 10 juillet 1965 n'est pas adaptée pour les copropriétés en difficulté. Selon lui, « une intervention publique spécifique serait nécessaire sous le pilotage d'une autorité publique (collectivité ou préfet) ». De plus, le prêt à taux zéro est critiqué car il n'est valable que pour les copropriétés qui présentent un « bouquet de travaux ». Généralement, les travaux d'économie d'énergie sont étalés sur plusieurs années car le projet est complexe à gérer et il y a d'autres dépenses à faire dans une copropriété. En conséquence, un grand nombre de copropriétaires ne peuvent en bénéficier[5].

---

[1] Interview de Gaëtan Brisepierre, sociologue, sur les nouveaux comportements des copropriétaires face aux économies d'énergie ; ecocopro.com (mars 2012)
[2] Cf. B. 3. Le (co)propriétaire
[3] Rapport de D.BRAYE (prés. ANAH) : *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés* (janv 2012)
[4] Entretien avec Philippe Outrequin qui vient de publier, avec Catherine Charlot-Valdieu, un ouvrage intitulé *La réhabilitation énergétique des logements* ; www.lemoniteur.fr
[5] Interview de Gaëtan Brisepierre, sociologue, sur les nouveaux comportements des copropriétaires face aux économies d'énergie ; ecocopro.com (mars 2012)

L'éco-PTZ collectif est, d'ailleurs, disponible que depuis le 1er avril 2012. Les différents décrets d'application de la réforme Grenelle 2 ont été publiés avec beaucoup de retard et la publication des décrets concernant la rénovation est toujours attendue. Ceci n'a donc pas facilité le processus et des associations comme l'ARC[1] ont exprimé leur inquiétude à ce sujet. Cependant, Philippe Pelletier (président du Plan Bâtiment Grenelle) se veut rassurant et pense que les travaux vont se déclencher après la parution des décrets sur la rénovation au second semestre 2012.

2. Le syndic

D'après une récente enquête de la CLCV[2], les copropriétaires se montrent globalement déçus de leur syndic et leur reprochent le manque de réactivité. Effectivement, « moins d'un copropriétaire sur deux se déclare satisfait de son syndic »[3]. Cela explique en partie la décision des occupants de ne pas vouloir lancer un projet de rénovation qui sera piloté par une personne en qui ils n'ont pas confiance. Parallèlement, les syndics, qui s'estiment être des comptables et des juristes, avouent ne pas avoir la compétence technique pour mener ce genre d'opération. Renaud Franchet, président adjoint de l'Unis Lyon, nous explique que « le syndic est chef d'orchestre mais n'est pas sachant » et ajoute que, n'étant ni thermicien, ni poseur de fenêtres, les syndics ne sont pas assurés pour cette activité (rénovation)[4].

3. Le (co)propriétaire

On a vu que la gestion des copropriétés n'incitait pas les copropriétaires à rénover. Mais le véritable problème est d'ordre psychologique et sociologique. Jacques Lafond et Jean-Marc Roux l'expliquent très bien dans le *Code de la Copropriété* (LexisNexis 2012) : « La copropriété est un mode d'habitat plus subi que choisi. Les copropriétaires gardent pour la plupart en eux un rêve de maison individuelle et ils se comportent beaucoup plus comme des propriétaires que des copropriétaires. » Alors que la législation a, au fil des années, essayé de favoriser l'esprit communautaire de la copropriété[5], on s'aperçoit que « une partie de la doctrine et de la jurisprudence tend à promouvoir une conception individualiste de la copropriété ». Cela n'encourage pas les copropriétaires à accepter la réalité : ils sont propriétaires certes mais au sein d'une communauté.

Mais les avis sont très divergents à ce sujet. Dominique Braye, par exemple, pense que le modèle juridique de la copropriété en France prime l'individuel sur le collectif. En revanche, les sociologues pensent tout à fait le contraire. Quoi qu'il en soit, l'équilibre entre les aspirations individuelles et les impératifs de la vie en copropriété est difficile à obtenir.

En outre, le président de l'ANAH voudrait renforcer la notion de patrimoine commun. Ceci permettrait d'inciter les copropriétaires à raisonner sur le moyen ou long terme alors que la différence fondamentale d'horizons qui existe entre eux tend à adopter un raisonnement individuel de court terme[6]. De plus, les copropriétaires ont un sérieux penchant à ne s'occuper que de leur chez soi. La rénovation des parties communes ne les intéresse pas. La réhabilitation des ascenseurs en est un parfait exemple. Moins de 3 ascenseurs sur 5 ont été remis aux normes depuis la loi Robien du 2 juillet 2003. Aujourd'hui, 50% des ascenseurs ont plus de 25 ans et un quart, plus de 40 ans[7]. De

---

[1] Association des Responsables de Copropriété
[2] Consommation Logement Cadre de Vie (Association nationale de consommateurs et usagers)
[3] *Les copropriétaires majoritairement déçus de leur syndic* (avril 2012) ; www.directgestion.com
[4] Magazine *Informations Rapides de la Copropriété*, avril 2012, rubrique « green copro »
[5] Cf. Introduction
[6] Cf. A. 2. La valeur verte du bien rénové
[7] www.lemonde.fr

même, l'absentéisme lors des assemblées générales illustre ce désintéressement des cohabitants, le taux moyen de participation étant d'à peine plus de 50 %[1].

Cependant, le message passe beaucoup mieux dans l'immobilier d'entreprise où les horizons sont souvent similaires et le temps d'implication plus élevé. Ainsi, les entreprises pourront bénéficier du retour sur investissement, qui est perçu en général au bout de 5 à 7 ans.

Section 2 : Les autres dispositions environnementales

A. La gestion des déchets

1. La production et la revalorisation des déchets

Par le biais de la réforme du Grenelle, le gouvernement a voulu relancé la « politique déchets » basée sur la prévention et la réduction de la quantité de déchets.

La loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009 liste les objectifs à atteindre :

- Réduire la production d'ordures ménagères et assimilées de 7 % par habitant pendant les cinq prochaines années,
- Diminuer de 15 % d'ici 2012, les quantités de déchets incinérées ou enfouies,
- Instituer une tarification incitative dans un délai de 5 ans,
- Généraliser les plans de prévention auprès des collectivités.

Ces objectifs concernent l'ensemble des ménages et, par conséquent, l'habitat collectif qui regroupe une bonne partie de la population. On constate que le pouvoir est remis aux collectivités territoriales responsables de la collecte ou du traitement des déchets ménagers et assimilés. Ces derniers doivent définir, au plus tard au 1er janvier 2012, un programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés indiquant les objectifs de réduction des quantités de déchets et les mesures mises en place pour les atteindre. Ce programme doit faire l'objet d'un bilan annuel afin d'évaluer son impact sur l'évolution des quantités de déchets ménagers et assimilés collectés et traités.

D'une manière générale, les différents programmes lancés par les collectivités vont avoir pour but de sensibiliser les producteurs de déchets (ménages et entreprises) dans le tri et la revalorisation de ceux-ci. Les copropriétés, existantes ou nouvelles, qu'elles soient destinées à un usage d'habitation ou à un usage professionnel mixte, sont donc concernées.

2. Les vide-ordures

Par ailleurs, la loi Urbanisme et Habitat[2] avait, au préalable, facilité la décision de supprimer, dans les copropriétés, les vide-ordures pour des impératifs d'hygiène. Elle doit être prise en assemblée générale à la majorité de l'article 25[3], et non plus à la majorité de l'article 26.

[1] *Les copropriétaires majoritairement déçus de leur syndic* (avril 2012) ; www.directgestion.com
[2] Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat
[3] Cf. l'article 25 i) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

B. Le droit de délaissement des copropriétaires d'un immeuble exposé à un risque technologique

Un autre changement causé par la réforme du « Grenelle 2 » dans la loi sur la copropriété est l'obligation pour le syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information du droit de délaissement prévu à l'article 24-6 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 nouvellement créé. En effet, si l'immeuble est situé dans l'un des secteurs visés au II de l'article L. 515-16 du Code de l'environnement c'est-à-dire dans un « secteur à risque important d'accident cinétique rapide présentant un danger grave pour la vie humaine », les copropriétaires des lots concernés disposent d'un droit de délaissement. Ce dernier va ainsi leur permettre de mettre en demeure une collectivité publique d'acquérir leur lot.

En outre, le syndic doit notifier un état actualisé des lots délaissés. Lorsque les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont délaissé leur lot dans les conditions cités ci-dessus, le syndic a l'obligation, par application de l'article 18[1], d'en informer le représentant départementale de l'Etat.

Chapitre 2 : Solutions apportées

Tout d'abord, nous tenterons d'améliorer les outils disponibles aux syndicats de copropriétaires pour financer des travaux de réhabilitation (section 1). Puis, nous montrerons comment peut se gérer la rénovation d'un bâtiment et apporterons des solutions pour encourager les copropriétaires à franchir le cap (section 2).

Section 1 : Les différentes possibilités de financement

« L'environnement est un luxe. La loi du Grenelle 2 a été adoptée dans une période plus faste. »[2] En effet, le Grenelle de l'Environnement a commencé en 2009 et la crise économique n'avait pas encore commencé. C'est pourquoi les dispositions pour aider les copropriétés à financer leurs travaux sont, somme toute, insuffisantes. Depuis, elles ont été améliorées (A et B) mais peuvent l'être davantage (C).

A. Les certificats d'économies d'énergie

Les certificats d'économies d'énergie (CEE) existent depuis la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005[3]. La loi oblige les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz), appelés les « obligés », un quota de CEE à réaliser. Pour les obtenir, les obligés doivent encourager les particuliers, les entreprises, les copropriétés et, à plus grande échelle, les collectivités à effectuer des économies d'énergie. Ces fournisseurs d'énergie peuvent alors financer une partie des travaux entrepris dans les copropriétés pour obtenir des CEE.

---

[1] Cf. le nouvel alinéa créé par la loi ENE de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 énonçant les obligations du syndic : « - de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions du II de l'article L. 515-16 du Code de l'environnement»
[2] Hugues Périnet-Marquet, Professeur en Droit de l'immobilier, de la construction et Droit de l'urbanisme à l'université Panthéon-Assas
[3] Loi n°2005-781 (loi POPE)

La plate-forme internet nr-pro.fr[1] récemment mise en place permet aux copropriétés d'exposer leur projet de rénovation puis d'informer les fournisseurs d'énergie si le projet ouvre droit à un ou plusieurs certificats d'économies d'énergie. Les obligés peuvent alors prendre contact avec le maître d'ouvrage, à savoir le syndic, pour leur présenter leur contribution qui peut se présenter sous la forme d'une aide financière ou bien d'un accompagnement. Avec cette plate-forme, les copropriétés peuvent sélectionner la meilleure offre de financement.

L'objectif pour la copropriété va être de présenter un projet de rénovation qui va leur permettre d'améliorer au mieux la performance énergétique du bâtiment. Plus les économies d'énergies seront importantes, plus le nombre de CCE à attribuer sera élevé. Ainsi, les fournisseurs d'énergie seront nombreux à vouloir aider les copropriétés à financer les travaux. Plus ils seront nombreux, plus ils augmenteront leur contribution pour être choisis par la copropriété.

B. L'éco-prêt collectif

1. L'éco-PTZ

Il s'agit d'un prêt à taux zéro dont peut bénéficier toute personne qui entreprend des travaux visant à améliorer la performance énergétique de son logement. Ce genre de travaux représente parfois une somme importante et la majorité des personnes ne peuvent les financer sans contracter un emprunt. Cette possibilité constitue une aide importante de la réforme « Grenelle 2 ».

Malheureusement, cet éco-prêt n'est disponible pour les copropriétés que depuis le 1er avril 2012. Jusque là, aucun syndicat de copropriétaires n'avait pu en bénéficier. C'est désormais possible à condition que le prêt ne dépasse pas 30 000 € par logement. Il concerne les travaux d'économie d'énergie sur les parties communes de la copropriété et les travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives. L'éco-PTZ collectif n'est utilisable qu'une seule fois.

2. L'emprunt collectif de la loi Warsmann

La loi Warsmann[2] a récemment sécurisé de façon juridique cet emprunt bancaire et créé 5 articles[3] dans la loi du 10 juillet 1965. La souscription à cet emprunt doit être décidée à l'unanimité lors de l'assemblée générale ou, si une partie des copropriétaires décide de financer les travaux, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux en question. L'emprunt bancaire se fera toujours au nom du syndicat des copropriétaires. De plus, les copropriétaires ont deux mois à compter de la notification du procès verbal de l'assemblée générale pour notifier au syndic leur participation ou non à cet emprunt. Le syndic doit donc attendre deux mois (délai de l'article 42) avant de souscrire à cet emprunt.

Les copropriétaires bénéficiant de cet emprunt doivent rembourser le syndicat à hauteur du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et doivent également payer les intérêts, frais et honoraires afférents à l'emprunt au syndicat toujours en fonction de leur participation mais aussi selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires. Par conséquent, il serait préférable de le préciser dans les règlements de copropriété.

Aussi, le syndicat est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt. Enfin, en cas de vente d'un bien alors que le prêt court encore, les sommes dues par le copropriétaire

---

[1] Magazine *Informations Rapides de la Copropriété*, avril 2012, rubrique « green copro »
[2] Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives
[3] Articles 26-4 à 26-8 de la loi du 10 juillet 1965

vendeurs deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, l'obligation de payer peut être transmise à l'acquéreur en cas d'accord de la banque et de la caution.

3. Faut-il le rendre cumulable ?

Malgré ces améliorations, l'éco-PTZ est encore vivement critiqué[1] car « les particuliers n'ont pas les moyens financiers de mener des rénovations globales comme l'exige l'éco-PTZ. Et c'est bien là le problème, éco-PTZ ou non. »[2]. Si les copropriétés pouvaient utiliser cet emprunt à taux zéro plusieurs fois, les travaux pourraient être effectués par tranches et sur plusieurs années. Mais imaginons une copropriété où la souscription d'un premier emprunt bancaire est décidée en assemblée générale pour remplacer la chaudière commune. Deux ans plus tard, on s'aperçoit qu'il faut changer l'isolation car la consommation n'a pas baissé. Mais des copropriétaires viennent d'emménager et sont financièrement limités et certains copropriétaires ne peuvent souscrire de nouveau à un emprunt, faute de moyens. La décision ne pourra donc être prise en assemblée générale et le premier emprunt n'aura donc servi à rien. Rendre cet emprunt cumulable n'est donc pas la solution. Il faut favoriser la rénovation globale.

Le problème est ailleurs et notamment dans la gestion du patrimoine commun. Toutefois, il existe une alternative pour concorder le temps du bâtiment avec le temps du propriétaire[3] : le fonds de travaux.

C. Le fonds de travaux

En France, le fonds de travaux est soumis au vote tous les trois ans par le syndic à la majorité de l'article 25[4] et bien souvent les assemblées générales votent contre. Dans d'autres pays tels que l'Allemagne, l'Espagne, l'Autriche et au Québec, il est obligatoire. L'ANAH et l'ARC militent très fortement pour qu'il le soit aussi en France. Cela permettrait une meilleure gestion financière. Les syndics ressentent le besoin d'avoir ce fonds de travaux mais peinent à convaincre leurs copropriétaires. En effet, ces derniers estiment payer trop de charges et ne veulent surtout pas les augmenter. D'après Etienne Ginot (président de l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier)), « on ne peut pas attendre la bonne volonté de chacun. Notamment avec les prix extrêmement élevés des logements. Il faut un cadre obligatoire. »[5] Bruno Dhont, directeur de l'ARC, ajoute : « même si un tiers des copropriétaires y seraient vraisemblablement opposés, la loi doit le leur imposer ».

Dominique Braye, président de l'ANAH préconise un cumul de versements modestes mais réguliers (par exemple : 5% du budget annuel)[6]. Même si cette somme, au final, ne va pas représenter énormément par rapport au coût total des travaux, c'est une démarche pédagogique qui facilitera la prise de décision lors des assemblées générales. La rénovation d'un logement coûte très cher et, in fine, les travaux vont devenir nécessaires parce que les appartements très énergivores vont avoir de plus en plus de mal à se vendre. S'ils ont déjà le préfinancement, ça peut faciliter les choses.

Toutefois, le président de la CNEC[7], Jean-Marc Le Masson, émet quelques réserves sur les méthodes coercitives et avance plusieurs raisons. D'abord, ce qui est obligatoire n'est pas toujours fait et crée du contentieux supplémentaire. La loi française est, à l'instar de la loi ENE et de la loi du

---

[1] Cf. partie 1, chapitre 1, section 1, sous-section 4, B. 1. La gestion des travaux
[2] Yann Dervyn, directeur d'Effinergie (Eric Leysens : *La réforme de l'éco-PTZ à la traîne* (avril 2012) ; www.lemoniteur.fr)
[3] Cf. Partie 1, chapitre 1, section 1, sous-section 4, A. 2. La valeur verte du bien rénové
[4] Article 18 de la loi du 10 juillet 1965
[5] Magazine GEOMETRE, mars 2012, « Un fonds de travaux pour la copropriété » p.16
[6] Rapport de D.BRAYE (prés. ANAH) : *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés* (janv 2012)
[7] Chambre Nationale des Experts en Copropriété

10 juillet 1965, plutôt incitative. En effet, l'article 18 de la loi impose au syndic de poser la question lors de l'assemblée générale. Ce caractère incitatif permet de responsabiliser les copropriétaires et évitent les inégalités qui sont souvent synonymes de contentieux. Enfin, il y a un principe de réalité dans tout ça. Nombreuses copropriétés en difficulté ne peuvent même pas payer la réhabilitation de leur ascenseur.

Mais, selon l'ARC, « l'absence de dispositions contraignantes en France explique en grande partie la dégradation du parc des copropriétés les plus modestes et le développement du phénomène des copropriétés en difficulté. » Par conséquent, il aurait fallu rendre le fonds de travaux obligatoire bien avant et si on ne le fait pas maintenant, le phénomène va continuer. C'est pourquoi, Dominique Braye, recommande fortement dans son rapport la mise en place du fonds de travaux et d'un diagnostic technique global à réaliser tous les dix ans afin de prévoir un échelonnement cohérent des travaux à entreprendre. Il préconise également l'affichage des charges courantes et le coût prévisionnel des travaux dans les annonces immobilières de manière à mieux informer les acquéreurs potentiels. Enfin, il soutient l'obligation sans dérogation possible du compte séparé à chaque copropriété pour une meilleure transparence financière. Mais sur ce sujet, les avis et les intérêts sont divergents.

Section 2 : Une meilleure gestion de la rénovation

Le problème n'est pas que financier. Les copropriétaires ont peur de se lancer dans un projet qui va leur demander du temps, où ils n'auront pas un contrôle immédiat et où le résultat final n'est pas garanti. C'est pourquoi la rénovation des copropriétés est faisable que si elle est bien encadrée. Les copropriétaires doivent avoir confiance en celui qui va gérer le projet dans sa totalité, en l'occurrence le syndic. Mais, on va le voir, le syndic n'a pas forcément la compétence. Il doit s'épauler de sachant et s'aider des différents diagnostics à établir. Aussi, une politique territoriale doit être menée. Enfin, nous étudierons la possibilité d'apporter des modifications à la loi du 10 juillet 1965 ou aux règlements de copropriété pour faciliter et encadrer les travaux de réhabilitation.

A. Une gestion en amont

1. Une politique d'ensemble

En plus de l'incitation et de la sensibilisation créée par la loi, les collectivités territoriales doivent mener une politique territoriale d'ensemble. L'objectif est de stimuler les consciences en créant un effet de masse. Lors des assemblées générales, il faudrait se dire : « l'immeuble à côté subit des travaux de rénovation et sera bientôt BBC, pourquoi pas nous ? ». Philippe Outrequin[1] propose à ce sujet de mettre autour d'une même table les acteurs de la construction, les banquiers et les fournisseurs d'énergie. « Les collectivités mènent tout au plus des projets sur 2 ou 3 quartiers simultanément mais aucune ville ne travaille à l'échelle de sa commune. En élargissant les champs d'action, on stimulera l'industrialisation des solutions et donc la réduction des coûts. » Les entreprises devraient se former assez vite et développer l'emploi local. Ainsi, toute cette politique serait bénéfique et contribuerait à améliorer la productivité du secteur du bâtiment.

Certaines collectivités montrent l'exemple. Le Grand Lyon a lancé son plan climat avec ses objectifs : 16 000 logements rénovés par an dont 12 000 dans le secteur privé avec une aide financière de 2 500 € par logement[2]. Paris réalise actuellement un « cadastre solaire »[3]. Des mesures

[1] Co-auteur, avec Catherine Charlot-Valdieu, d'un ouvrage intitulé La réhabilitation énergétique des logements
[2] Magazine *Informations Rapides de la Copropriété*, avril 2012, rubrique « green copro »
[3] Magazine *Informations Rapides de la Copropriété*, mai 2012, rubrique « green copro »

sont prises pendant toute une année à l'aide de capteur pour déceler les niveaux d'ensoleillement des toits parisiens. Ainsi, pourront être ciblés les toitures propices à l'installation de panneaux solaires. Le cadastre sera disponible à l'automne 2012. Auparavant, la ville de Paris avait réalisé une carte de thermographie qui permet d'évaluer les fuites de chaleur des toitures de tous les immeubles parisiens. Nantes a été élue capitale verte de l'Europe pour l'année 2013 par la commission européenne. Cela lui permettra de présenter le Plan climat et l'Atelier climat de Nantes Métropole à travers un « Train des idées » qui va parcourir l'Europe en 2013.

En amont, la mise en copropriété doit être mieux encadrée. Pour les nouveaux projets, la RT 2012 et l'attestation de sa prise en compte permet de contrôler les travaux qui autrefois étaient souvent réalisés trop rapidement. Cela devrait éviter une mauvaise étanchéité du bâtiment et un mauvais dimensionnement des équipements communs. Concernant les bâtiments existants et notamment les grandes mono propriétés privées, Dominique Braye pense qu'il faudrait d'abord s'assurer de la faisabilité juridique et technique de la mise en copropriété de l'immeuble. Dans notre démarche développement durable, il faudrait savoir si le bâtiment peut répondre à toutes les normes environnementales par exemple.

Enfin, les syndics ont une énorme responsabilité pour la rénovation des bâtiments. Leur rôle est de poser les questions en assemblée générale et de convaincre les copropriétaires de la nécessiter de réhabiliter l'immeuble. Pour cela, ils doivent être bien conseillés au niveau technique et donc entourés des bonnes personnes : les maitres d'œuvre et les entreprises de travaux immobiliers en général. Le rôle du conseil syndical est aussi important. Il est très souvent constitué de personnes retraitées qui sont dans l'immeuble depuis très longtemps et connaissent la majorité des copropriétaires. Ils sont donc très utiles pour convaincre les habitants.

2. Les outils d'évaluation et de garantie

Heureusement, les copropriétés disposent d'une aide informative avec les diagnostics et les audits énergétiques. Récemment, le DPE a bénéficié de certaines améliorations pour une meilleure transparence vis-à-vis des particuliers. Une base de données des DPE est désormais mise en ligne et va permettre d'élaborer des stratégies nationales et locales[1]. Aussi, le test d'étanchéité à l'air sera systématique pour tous les permis de construire déposés après le 1er janvier 2013. Enfin, la caméra thermique (ou infrarouge) permettra de mettre en évidence les fuites d'air et les défauts d'isolation (ponts thermiques). Tous ces outils sont une aide supplémentaire pour le syndic qui va pouvoir s'appuyer dessus pour, d'une part, convaincre les copropriétaires et, d'autre part, élaborer un plan de travaux. Un simple DPE lancé au sein d'une copropriété peut provoquer une prise de conscience chez tous les copropriétaires. Une fois que l'étape de la sensibilisation est passée, les autres étapes sont plus faciles à franchir.

A la suite du DPE ou de l'audit, le syndicat des copropriétaires souhaitant effectuer des travaux de rénovation va pouvoir s'assurer d'un résultat satisfaisant grâce au Contrat de Performance Energétique. « La vraie nouveauté par rapport aux autres types de contrat c'est l'obligation de résultat que l'on fait peser sur l'opérateur énergétique. »[2] Cependant, le syndicat devra vérifier l'effectivité juridique et économique de la garantie de performance. Il devra notamment s'assurer de la solvabilité et de la pérennité de la garantie. Ensuite, le prestataire doit, à travers le contrat, être contraint de tenir ses engagements dans la durée. La température des logements par exemple doit être contractualisée.

---

[1] Art. L134-4-2 du Code de la construction et de l'habitation

[2] Interview d'Olivier Ortega et Sidonie Fraiche-Dupeyrat sur le premier CPE lancé à Neuilly-sur-Marne (actu-environnement.com)

B. Une meilleure gestion au sein de la copropriété

1. Décisions en assemblée générale

Du fait de l'absentéisme important lors des assemblées générales, les décisions sont très difficiles à prendre. En Espagne, pour lutter contre ce fléau, les absents non représentés sont considérés comme votant pour. Cette idée, bien qu'un peu draconienne, semble intéressante. En France, les copropriétaires ont deux mois pour agir s'ils ne sont pas d'accord avec les décisions prises à l'assemblée générale. Ces deux dispositions pourraient être assemblées. Mais, ce n'est pas du tout vers ce à quoi on tend. A la majorité de l'article 24, les absents non représentés ne font pas partie du vote et à la majorité de l'article 25, ils sont considérés, au final, comme votant contre ! C'est donc une idée qui aurait du mal à passer en France.

Enfin, on l'a vu, le préfinancement par le fonds de travaux faciliterait la prise de décision et inciterait fortement les copropriétaires à franchir le cap.

2. Des nouvelles règles amenées par la rénovation

A travers cette étude, nous nous sommes posé la question de savoir si la rénovation d'un immeuble soumis au régime de la copropriété (légère ou globale) devait systématiquement engendrer une modification du règlement de copropriété, voire une refonte. Chaque copropriété étant un cas bien spécifique, il est difficile de généraliser et d'affirmer que c'est nécessaire à chaque fois. On ne peut, par conséquent, rendre cela obligatoire.

Néanmoins, les travaux vont avoir pour conséquence de modifier le bâtiment, sa composition et ses caractéristiques. On peut se demander si la valeur relative des parties privatives de chaque lot ne va pas être aussi modifiée. Cette dernière est calculée selon trois critères : la consistance, la superficie et la situation de la partie privative associée au lot. La consistance est caractérisée par la nature, la distribution et forme et la hauteur sous plafond de la partie privative. A priori, des travaux de rénovation du bâtiment ne vont changer aucune de ces caractéristiques. La superficie n'est pas non plus destinée à être modifié sauf en cas d'élargissement par l'intérieur des murs extérieurs provoqué par un changement d'isolation. Mais, outre la rareté de ce cas de figure, on peut considérer que la surface perdue par l'étanchéité sera dérisoire par rapport à la surface totale de plancher. En revanche, la situation, définie par le niveau du lot, son éclairement et son ensoleillement, peut être modifiée. Ce critère est très subjectif et va dépendre de l'appréciation du rédacteur et de la présence ou non d'un ascenseur. En général, le rédacteur a tendance à majorer le coefficient de situation des lots bien orientés (plein sud) et qui disposent de grandes ouvertures pour capter la lumière du soleil et donc sa chaleur le plus longtemps possible et à minorer le coefficient de situation des lots mal orientés.... Si les travaux amènent une meilleure étanchéité du bâtiment (isolation par l'extérieur par exemple) ou si les travaux augmente les ouvertures pour augmenter l'apport de chaleur, non seulement les coefficients vont diminuer ou augmenter mais, en plus, la variation de ces critères ne sera peut-être pas la même pour tous les lots. Par exemple, une isolation de la toiture va plus profiter aux parties privatives du dernier étage qu'aux autres. Si l'un des trois critères évolue suite à des travaux de rénovation, alors la valeur relative de la partie privative du lot doit évoluer, ce qui va entrainer une modification des quotes-parts des parties communes et donc de l'état descriptif de division

En plus de la modification de la valeur relative de chaque lot, les travaux vont apporter un nouvel équipement de l'immeuble (nouvelles fenêtres, nouvelle chaudière…). De plus, l'objectif de moins consommer ne sera possible que si les copropriétaires ont un comportement en adéquation avec les nouvelles exigences du bâtiment. Par conséquent, il faudra probablement modifier le règlement de copropriété en y insérant une autre description de l'immeuble et surtout des nouvelles obligations concernant l'usage de cet équipement. Cela pourrait éventuellement être obligatoire

pour les copropriétés très anciennes dont les règlements de copropriété sont généralement assez sommaires et deviennent obsolètes après la rénovation.

Mais la modification d'un règlement de copropriété va demander un travail qui sera difficilement perceptible par les copropriétaires et va, de surcroît, demander un coût, certes, négligeable au vu de la dépense engendrée par les travaux mais malgré tout un coût supplémentaire. Les syndics ont donc beaucoup de mal à faire voter une refonte du règlement de copropriété en assemblée générale.

3. La répartition des frais de rénovation

Il nous a également semblé nécessaire de traiter la question de la répartition des frais engendrés par des travaux de rénovation. Il existe plusieurs solutions car chaque copropriété est un cas à part et les travaux peuvent être de nature très différente. La rénovation énergétique peut être globale ou légère. Il peut s'agir d'une prestation extérieure (travail sur l'enveloppe du bâtiment) ou d'infimes modifications tels que l'isolation d'une canalisation. S'il s'agit de travaux d'entretien (remplacement du caisson VMC), le règlement de copropriété fixe la répartition des frais d'entretien de chaque composant de l'immeuble à travers des charges spéciales.

Il peut s'agir de travaux de la majorité de l'article 24 (installations électriques pour véhicules) ou de la majorité de l'article 25 (économies d'énergie). Quoi qu'il en soit, si les travaux apportent quelque chose de nouveau, on peut les considérer comme des « travaux d'amélioration ». On peut alors utiliser l'article 30 de la loi fixant le statut de la copropriété. La grille de répartition des frais engendrés est calculée en fonction de la plus-value apportée par les travaux à chaque lot et devra être votée en assemblée générale à la majorité de l'article 26. On peut émettre une réserve sur cette solution car cela nécessite obligatoirement une notion d'analyse technique sur l'état initial et l'état final de chaque lot, donc une compétence particulière. Ces états seraient théoriques et le calcul assez lourd. Enfin, cela demande une argumentation bien détaillée pour éviter les contentieux.

Les règlements de copropriété peuvent aussi le prévoir. Auquel cas, faut-il utiliser les charges générales, les charges de bâtiment, les charges de chauffage ou définir un autre type de charges ?

Si la copropriété comporte des lots de stationnement extérieur, les charges générales ne seront pas adaptées. La rénovation énergétique ne va pas profiter aux propriétaires de ces lots. En utilisant les charges de bâtiments, il faut se poser la question si les copropriétaires des lots en sous-sol (stationnements et caves) doivent participer aux frais engendrés par les travaux. Un véhicule sera mieux entretenu à 8°C plutôt qu'à 0°C et les lots en sous-sols vont toujours consommer de l'énergie avec la lumière ou la ventilation. De plus, leur quote-part est souvent faible par rapport aux lots d'appartement ou de bureau. Au final, les charges de bâtiment conviendraient mais tout dépend de la composition de l'immeuble en question. Les charges de chauffage sont également une bonne solution à condition qu'elles soient calculées en fonction de la consommation en conservant le critère d'utilité.

L'idée de définir un autre type de charge sera étudiée en deuxième partie car cela concerne davantage les nouvelles copropriétés. Dans tous les cas, la grille de répartition doit être argumentée de façon minutieuse et de manière irréfutable car les frais de rénovation peuvent représenter des sommes colossales. Le contentieux doit être évité.

LES NOUVELLES COPROPRIETES

Chapitre 1 : La construction de bâtiments neufs

Les objectifs du Grenelle ne s'étendent pas qu'à la rénovation des bâtiments existants. En effet, le gouvernement a placé des objectifs très ambitieux en matière de construction. Les nouveaux bâtiments sont maintenant soumis à une règlementation beaucoup plus contraignante. Les mesures générales, concernant les constructions neuves, se résument en deux étapes. Tout d'abord, les bâtiments devront avoir une consommation moyenne en énergie primaire de 50 kWh/m² par an à compter du 1er janvier 2013[1]. En dessous de ce seuil, ce sont des bâtiments basse consommation (BBC). Ensuite, le but est de réaliser des bâtiments à énergie positive en 2020, appelés BEPOS.

Les récentes études montrent que le nombre de copropriétés va continuer à s'accroître. Pour les mêmes raisons citées précédemment[2] et dans un souci d'exemplarité, la réforme Grenelle 2 s'est aussi focalisée sur les nouvelles copropriétés. D'une part, elle a instauré des règles de planification et de construction qui concernent surtout le stationnement dans la copropriété (section 1). D'autre part, elle a mis en place des dispositions nouvelles pour les constructeurs en matière de performance énergétique (section 2).

Section 1 : Le stationnement dans la copropriété

La réforme « Grenelle 2 » a, en plus de la performance énergétique des bâtiments, voulu modifier la consommation énergétique des transports. Pour cela, elle a créé quelques dispositions en matière d'urbanisme et de construction dont certaines vont modifier les règles de stationnement des véhicules et des vélos qui concerne en général les grandes infrastructures et donc la copropriété.

A. La planification des aires de stationnement

La première mesure à laquelle nous allons nous intéresser est la rationalisation des aires de stationnement. Le but est de diminuer les déplacements et donc de diminuer les émissions de gaz à effet de serre des moyens de transports. On retrouve cette mesure dans les documents d'urbanisme[3] et notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable des PLU et des SCOT. Elle est également présente dans les plans de déplacements urbains (PDU) avec lesquels les PLU doivent être compatibles.

La loi ENE permet désormais au PLU (et notamment dans son article 12) de fixer des « plafonds » en matière de réalisation de stationnement, que les constructeurs ne pourront pas dépasser[4]. Il existe, cependant, deux conditions à cette règle : la présence de transports collectifs et cela concerne les bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Le SCOT peut également préciser, d'une part, le nombre minimal ou maximal d'aires de stationnement réalisables pour les véhicules motorisés, et, d'autre part, le nombre minimal d'aires de stationnement réalisables pour

---

[1] Art. 4 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
[2] Cf. Partie 1, Chapitre 1, Section 1, Sous-section 1, A. Les copropriétés : une quantité d'énergie exploitable
[3] Cf. Art. L121-1 du Code de l'urbanisme modifié par l'article 14 de la loi du 12 juillet 2010 (loi ENE)
[4] Cf. Art. L123-1-12 du même code modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010

les véhicules non motorisés[1]. Cette mesure est applicable uniquement si le PLU ne comprend pas un PDU.

Le PLU pouvant également imposer un nombre minimum d'aires de stationnement (appelé « plancher »), l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme précise que ces aires peuvent être réalisées, dans ce cas, sur son assiette, mais aussi en dehors, à condition d'être dans son environnement immédiat (maximum à environ 300 mètres[2]). Lorsque le propriétaire[3] ne peut satisfaire à ces obligations, l'article propose deux solutions :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement
- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement[4].

Pour les deux choix, le parc doit être existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération. Si ces deux solutions ne sont pas possibles ou ne permettent pas au propriétaire d'obtenir le nombre de places suffisant, ce dernier devra « verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L333-7-1 »[5] du même code.

B. Le stationnement pour les personnes à mobilité réduite

La dernière règlementation qui oblige les constructeurs de bâtiments à habitat collectif à réserver un certain nombre d'emplacement de stationnement pour les personnes à mobilité réduite est plus ancienne que la réforme du Grenelle 2. Il s'agit de l'article 3 de l'arrêté du 1er Août 2006[6]. Ce dernier stipule que les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Pour les bâtiments existants, la réservation d'une place pour les personnes handicapées doit être décidée en assemblée générale.

On s'aperçoit aujourd'hui que cette obligation pose problème lors de l'attribution des lots. Bien souvent les promoteurs réalisent le nombre minimum d'emplacements de stationnement autorisés dans leur projet pour ne dépasser leur budget. Ces emplacements sont tous des lots. Parmi ces emplacements se trouvent ceux réservés pour les personnes handicapés. A quels acquéreurs doit-on les attribuer ? Il nous a paru intéressant d'étudier le sujet et de proposer des solutions[7].

C. Les moyens de transports écologiques

La réduction des émissions de gaz à effet de serre des véhicules passe aussi par l'incitation d'utiliser des moyens de transports « propres ». Par conséquent, la réforme « Grenelle 2 » a instauré des nouvelles règles qui concernent les véhicules électriques ou hybrides mais aussi les vélos. Il s'agit de l'article L111-5-2 nouvellement créé du Code de la construction et de l'habitation.

---

[1] Cf. Art. L122-1-8 du Code de l'urbanisme modifié par l'article 17 de la loi du 12 juillet 2010
[2] CAA Paris, 4e ch. 19 juin 1966, n° 94PA01439, Bansard : JurisData n° 1996-046206 ; BJDU 1996, n° 4, p. 298.
[3] C'est-à-dire le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable
[4] Cette deuxième solution a été ajoutée par l'article 19 de la loi « Grenelle 2 »
[5] Alinéa 3 de l'article L123-1-12 du même code
[6] Arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction
[7] Cf. Partie 2, Chapitre 2, Section 1, B. Le stationnement pour les personnes à mobilité réduite

Cet article donne l'obligation de mettre « des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos infrastructures » à tout constructeur de deux types de bâtiment :

- les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé
- les bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés.

Cette obligation s'applique à ces bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1er juillet 2012[1]. Un décret en Conseil d'Etat[2] est venu fixer les modalités d'application de cet article et a créé les articles R111-14-2 à R111-14-5[3] du même code.

Section 2 : Les nouvelles normes de performance énergétique

Le bâtiment basse consommation (BBC), dont la consommation en énergie est limitée à 50 kWh/m²/an, existait avant la réforme du Grenelle. Depuis 2009 et notamment grâce à la loi Scellier, la grande majorité des nouvelles constructions sont des immeubles BBC. En effet, le dispositif Scellier permet de réduire ses impôts en achetant un bien immobilier BBC et en le louant un an après. Bon nombre des nouveaux bâtiments ont donc le label BBC aujourd'hui. La RT 2012, qui est entré en application le 26 octobre 2011 pour une partie des bâtiments tertiaires (bureaux, bâtiments d'enseignement, accueil de la petite enfance) et tous les bâtiments résidentiels en zone ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et qui entrera en application le 1er janvier 2013 pour tous les autres bâtiments, conditionne les constructeurs au niveau énergétique afin d'atteindre l'objectif qui est de construire un immeuble qui ne consomme pas plus de 50 kWh/m² pendant toute une année (label BBC).

Respecter la norme RT 2012 n'est donc pas une obligation universelle pour l'instant. Néanmoins, les constructeurs d'immeubles doivent respecter certaines dispositions nouvelles de la loi ENE. Dans un premier temps, nous allons étudier ces obligations et notamment leur impact sur les promoteurs (sous-section 1). Dans un second temps, nous donnerons la description d'un immeuble BBC et analyserons comment les maitres d'œuvre se sont adaptés (sous-section 2). Enfin, nous étudierons les difficultés que rencontrent les syndics et les habitants dans une nouvelle copropriété (sous-section 3).

Sous-section 1 : Les obligations pour le constructeur

A. Le diagnostic de performance énergétique ou l'audit énergétique

La première obligation relative à la construction de bâtiments neufs est la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique, voire d'un audit énergétique si la copropriété contient plus de 50 lots. Cela concerne les bâtiments neufs et les parties nouvelles de bâtiment existant

[1] Initialement, la date était celle du 1er janvier 2012. L'arrêté du 20 février 2012 a modifié la mise en application du décret cité ci-dessous.
[2] Décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos (décret déjà cité précédemment en partie 1, chapitre 1, section 1, sous-section 2, B. 2. Les installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides)
[3] Récemment complétés par l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation dont les dispositions seront effectives à partir du 1er juillet 2012

(surélévation ou addition de surface à 150 m² ou à 30% de la surface des locaux existants) pour lesquelles la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 30 juin 2007. Le maître d'ouvrage est débiteur de l'obligation. D'après l'article L134-2 du Code de la construction et de l'habitation, il doit faire établir le diagnostic et le remettre au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble, c'est-à-dire à l'achèvement des travaux. L'article précise que le DPE, à partir du 1er janvier 2013, devra indiquer « les émissions de gaz à effet de serre de ce bâtiment, estimées suivant une méthode de calcul adaptée aux bâtiments neufs ». En cas d'acquisition sur plan, c'est le promoteur qui remet le DPE à l'acquéreur au moment de la livraison du bien immobilier.

B. Les attestations

Ensuite, la deuxième obligation instaurée par la loi ENE est la mise en place de trois attestations[1]. Deux d'entre elles doivent être remises au moment du dépôt de permis de construire tandis que la dernière doit être délivrée à l'achèvement des travaux.

1. L'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie

La première attestation concerne l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie (appelée pré-étude thermique). Pour toute construction d'un bâtiment neuf ou d'une partie nouvelle de bâtiment, le maître d'ouvrage doit remettre avec le permis de construire un document qui atteste la réalisation de cette étude[2]. Les dispositions relevant de cette attestation se trouvent aux articles R111-22 et suivants du même code[3]. L'article 4 du décret n° 2007-363 du 19 mars 2007[4] détermine le champ d'application par cette obligation d'attestation : toutes les constructions nouvelles de bâtiment dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 31 décembre 2007.

En général, cette attestation est remise par un bureau d'étude fluide qui doit travailler sur le choix des matériaux, sur le choix d'un système de chauffage et d'isolation du bâtiment et aussi sur le choix de l'implantation si possible. Le but est de savoir comment le niveau BBC va être atteint. En général, l'utilisation des énergies renouvelables n'est pas nécessaire. Les maîtres d'ouvrage, assistés par les maitres d'œuvre préfèrent travailler sur les développés de façade. Une bonne exposition au soleil (au Sud) des façades et une surface des parois extérieures la plus petite possible avec une surface habitable maximum permet d'atteindre le niveau de consommation énergétique des 50 kWh/m²/an sans avoir à produire de l'énergie.

2. La règlementation thermique

Une deuxième attestation doit être remise avec le permis de construire. Ce document garantit que le maître d'ouvrage a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre la règlementation thermique[5]. Cette dernière est définie préalablement à l'article R111-20 du même code.

---

[1] Cf. l'art. 1er – I – 1°b) de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE)

[2] Cf. Art. R111-20-2 du Code de la construction et de l'habitation (article créé par le décret n° 2011-544 du 18 mai 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments)

[3] Les modalités d'application de ces articles sont déterminées dans l'arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments

[4] Décret relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique

[5] Cf. Art. R111-20-1 du Code de la construction et de l'habitation (article créé par le décret n° 2011-544 du 18 mai 2011)

Enfin, une dernière attestation doit être délivrée par le maître d'ouvrage, cette fois-ci, à l'achèvement des travaux[1]. Elle doit également certifier la prise en compte de la règlementation thermique. L'article R111-20-3 définit ce qui doit être pris en compte dans la règlementation. L'article précise également que l'attestation doit être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux. A priori, le législateur veut faire intervenir la performance énergétique dans les normes de construction comme étant un élément de conformité de l'ouvrage. Cela ferait par conséquent « évoluer la nature des obligations des intervenants à l'acte de construire et donc le régime de responsabilité et d'assurance qui en découle »[2].

Le respect de ces exigences doit se faire à plusieurs niveaux : la phase de conception (dépôt du permis de construire), la phase de réalisation (des choix sont faits sur des plans d'exécution), la phase passation de marché (bien choisir l'entreprise concernée par cette norme) et la phase d'exécution où des tests d'étanchéité sont réalisés à plusieurs reprises lors des travaux. D'ailleurs, le conducteur de travaux doit faire effectuer ces tests aux différentes étapes. Il a une obligation de résultat et si l'objectif n'est pas atteint, cela engendrait beaucoup de sinistres.

L'article 4 du décret n° 2011-544 du 18 mai 2011[3] détermine les types de projet concernés par ces obligations d'attestation de prise en compte de la règlementation thermique. Globalement, toutes les constructions nouvelles de bâtiment en seront imputées à compter du 1er janvier 2013.

La règlementation thermique existe depuis 1974. Cependant, la performance énergétique était uniquement intégrée dans l'acte à construire. Aujourd'hui, elle est également introduite dans la déclaration d'achèvement des travaux. De plus, elle a beaucoup évolué[4] et est devenue progressivement plus contraignante. Mais le Grenelle 2 marque un changement radical. La RT 2012 (instaurée par la loi ENE) limite la consommation d'énergie primaire moyenne des bâtiments neufs à 50kWh/m² par an (label BBC) contre 150kWh/m² pour la RT2005. Nonobstant cette limite, la règlementation n'est pas la même selon les régions (60 kWh/m²/an au Nord-Pas-de-Calais et 40 kWh/m²/an en Corse par exemple).

3. La règlementation acoustique

En plus de la performance énergétique du bâtiment, le gouvernement a voulu apporter une règlementation plus stricte au niveau de l'isolation phonique. En effet, 52% des copropriétaires considèrent que le bruit a une forte influence sur leur sentiment de mal-être[5]. Ainsi, la dernière obligation de la loi du 12 juillet 2010 est la nouvelle règlementation acoustique[6]. La loi du Grenelle 2 donne l'obligation au maître d'ouvrage de joindre à la déclaration d'achèvement des travaux l'attestation de prise en compte de la règlementation acoustique. Les articles R111-4-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation[7] définissent les conditions d'application de cette règlementation, ainsi que les personnes juridiquement capables d'établir l'attestation.

---

[1] Cf. Art. L111-9-1 du Code de la construction et de l'habitation

[2] G.Durand-Pasquier, J.Bertin, B.de Gérando, B.Hannedouche, A.Hego-Deveza-Barreau : *BATIMENTS ET PERFORMANCES ENERGETIQUES, Données techniques, contrat, responsabilité,* Lamy 2011

[3] Décret relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments

[4] Cinq règlementations thermiques différentes : 1974, 1982, 1988, 2000, 2005

[5] Magazine *Informations rapides de la Copropriété* novembre 2011, rubrique « green copro », Source : Ipsos

[6] Cf. l'art. 1er - I - 5° de la loi de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 qui modifie l'article L111-11 du Code de la construction et de l'habitation

[7] Créés par le décret n° 2011-604 du 30 mai 2011 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à établir à l'achèvement des travaux de bâtiments d'habitation neufs

En outre, de nouveaux décrets sont prévus prochainement. Ils permettront de compléter la loi « Grenelle 2 » sur l'introduction du label HQE[1] pour les nouveaux bâtiments et de la méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre[2].

C. Le respect de ces obligations

1. *Une obligation juridique*

Les sanctions pénales en cas de manquement aux obligations de performance énergétique des bâtiments neufs et anciens sont définies aux articles L152-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. L'article L152-1 dudit Code détermine les personnes pouvant constater les infractions et l'article L152-2 détermine les modalités d'application d'une interruption de travaux par les pouvoirs publics. La continuation de ces travaux peut être punie d'une amende de 45 000 euros et/ou d'un emprisonnement de trois mois[3] pour la personne responsable de l'exécution des travaux[4]. De même, l'article L152-4 du même code précise que la méconnaissance de la règlementation thermique dans l'exécution des travaux de construction est passible d'une amende identique. Le tribunal doit alors statuer « soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation administrative ou le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur »[5].

Globalement, on peut constater que la loi est bien appliquée. Les attestations sont systématiquement remises avec le permis de construire. De plus, en cas d'attestation de non-conformité à la règlementation thermique (que ce soit la RT 2005 ou la RT 2012), les collectivités s'opposent à la conformité et obligent le maître d'ouvrage à s'y mettre. Le respect de la règlementation thermique est ainsi devenu un élément de conformité de l'ouvrage.

2. *Une nécessité commerciale*

Même si construire un immeuble BBC n'est pas encore une obligation juridique pour tous les constructeurs, c'est désormais une obligation d'un point de vue commercial pour tous les promoteurs. La défiscalisation de la loi Scellier est encore valable jusqu'au 31 décembre 2012. Ensuite, la nouvelle règlementation thermique RT 2012 entrera en application définitivement et pour tous types de bâtiment à partir du 1er janvier 2013.

D'une manière générale, les maîtres d'ouvrage se sont bien adaptés à ces nouvelles normes thermiques. Certes, faire construire un immeuble BBC coûte plus cher mais le montant supplémentaire est négligeable par rapport au coût total d'un projet. Les logements sont également vendus à un prix supérieur.

Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Grenelle, est très satisfait de cet engouement pour le BBC. D'une part, il se dit « surpris par la prise de conscience rapide que nous avons tous acquise de la nécessité d'une efficacité énergétique du bâtiment »[6]. Aujourd'hui, les agents immobiliers affichent l'étiquette de performances thermiques dans 90% des ventes, « ce qui est

---

[1] Cf. l'art. 1er - I - 1°a) de la loi de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 qui modifie l'article L111-9 du même Code de la construction et de l'habitation
[2] Cf. l'art. 1er - I - 1°b) – 1er tiret de la loi de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 qui modifie l'article L111-9 du même code
[3] Cf. Art. L152-3 du même code.
[4] Ces personnes sont définies à l'article L152-4 du même code.
[5] Cf. Art. L152-5 du même code
[6] *L'avenir du Grenelle 2*, entretien avec Philippe Pelletier (président du Plan Bâtiment Grenelle) du quotidien Les Echos

exceptionnel pour une loi récente et dénuée de sanction »[1]. D'autre part, il affirme que la RT 2012 est de plus en plus réalisable financièrement. Les promoteurs ont anticipé cette norme « plus vite que prévu » et, en conséquence, « cela signifie que cette norme est réaliste et que ses coûts sont maîtrisables. »[2] Philippe Pelletier va même plus loin puisqu'il affirme « qu'au 1er janvier 2013, lorsque la norme sera généralisée, on construira un logement RT 2012 au même prix que celui d'un bâtiment logement RT 2005, c'est-à-dire trois fois plus consommateur d'énergie. »

Sous-section 2 : L'immeuble BBC

A. Les grands principes constructifs

Aujourd'hui, l'immeuble type basse consommation est un bâtiment compact et ouvert au soleil[3] *(Cf. ci-dessous figure n°2 : exemple d'immeuble BBC)*. Son enveloppe est performante, étanche à l'air et avec un minimum de ponts thermiques. Il dispose d'une bonne étanchéité à l'air, d'une bonne ventilation et d'équipements de chauffage performants et bien dimensionnés. L'utilisation des énergies renouvelables n'est pas systématique pour les bâtiments à habitat collectif.



La RT 2012 apporte des précisions sur ces exigences. En effet, elle impose des normes sur différents axes (isolation, exposition, ouverture, chauffage…) pour atteindre l'objectif du BBC : 50 kWh/m²/an. Elle oblige notamment à avoir des surfaces vitrées pour capter le taux d'ensoleillement préalablement déterminé (nouveauté par rapport à la RT 2005) et à mesurer (ou estimer) la consommation énergétique. Elle impose aussi des exigences sur le traitement de l'étanchéité à l'air et sur le traitement des ponts thermique et, enfin, une température maximale pour le confort d'été. Les énergies renouvelables seront obligatoires mais seulement en maison individuelle.

D'après Jérôme de la Gastine[4], « le BBC a révolutionné notre métier au niveau du thermique ». Mais globalement, les promoteurs et les maîtres d'œuvre se sont bien adaptés. Depuis

---

[1] *L'avenir du Grenelle 2*, entretien avec Philippe Pelletier (président du Plan Bâtiment Grenelle) du quotidien Les Echos
[2] Idem
[3] G.Durand-Pasquier, J.Bertin, B.de Gérando, B.Hannedouche, A.Hego-Deveza-Barreau : *BATIMENTS ET PERFORMANCES ENERGETIQUES, Données techniques, contrat, responsabilité* Lamy 2011
[4] Directeur commercial de Motec Ingénierie (Bureau d'étude) à Vertou (44)

2009, les technologies ont bien évolué et au niveau de la conception, rien n'a vraiment changé. Depuis le Grenelle 2, « on essaye de mettre les parties communes (hall d'entrée, cage d'escalier, ascenseur) au Nord même si on le faisait déjà avant » assure Olivier Germain[1].

B. Les éléments de l'immeuble

1. *Le chauffage*

Depuis les années 80 et le choc pétrolier, la plupart des copropriétés équipaient leurs appartements d'un chauffage individuel car cela était plus économique et écologique. Depuis le Grenelle 2, les nouvelles copropriétés utilisent le chauffage collectif. On note deux raisons principales. Aujourd'hui, les installations de chauffage au gaz sont plus performantes et les nouveaux bâtiments sont très bien isolés (surtout si l'isolation se fait par l'extérieur). Le chauffage collectif pour ces bâtiments là est donc privilégié d'autant que certains immeubles utilisent des énergies renouvelables (panneaux solaires ou pompe à chaleur). Ensuite, la deuxième raison est l'incitation du Grenelle 2 de recourir au prestataire par le biais d'un Contrat de Performance Energétique. Ainsi, le prestataire a directement accès à la seule production de chaleur pour pouvoir entretenir et réguler de façon à respecter la consommation énergétique autorisée. C'est donc plus facile pour moins consommer. Pourtant, on ne constate pas de véritable engouement pour le chauffage collectif. Le chauffage individuel reste encore majoritaire. Seuls les logements sociaux et les grandes copropriétés (plus de 30 logements) utilisent le chauffage collectif.

En cas de chauffage collectif, la gestion peut donc se faire de plusieurs manières. Il peut être géré en interne par le syndic grâce à un système de charges en deux parties :

Les charges	**de production de chaleur**		**de consommation**	
Comprennent	Les frais engendrés par l'entretien, la réfection et le remplacement des équipements communs	Les frais de contrat avec le fournisseur	La consommation d'eau chaude sanitaire	La consommation d'eu chaude de chauffage
Sont calculées	Selon l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 : en fonction de la valeur relative du lot et selon un critère d'utilité		En fonction de la consommation lue sur les compteurs divisionnaires (sinon, en fonction de la superficie)	

Ce système est difficile à mettre en place pour les syndics qui n'ont pas les compétences. C'est pourquoi ils demandent en général au promoteur de mettre en place des manchettes pour avoir recours au prestataire. Ce dernier pose ses compteurs à la place des manchettes et peut effectuer le relevé à distance et en temps réel. Ainsi, l'entretien et la consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire sont gérés en externe et sont directement facturés à l'occupant (copropriétaire ou locataire).

2. *La ventilation*

La ventilation est une donnée importante pour l'équilibre énergétique du bâtiment. Pour choisir entre la VMC (ventilation mécanique contrôlée) simple flux et la VMC double flux, des calculs thermiques doivent être effectués mais cela dépend de beaucoup de paramètres. La VMC simple flux est plus utilisée pour l'instant car elle représente un coût plus faible à l'installation et pour la maintenance (environ 150€ pour la copropriété à l'année). En revanche, la perte calorifique est plus importante même si cela suffit pour le niveau BBC. Les bâtiments à énergie positive nécessiteront

[1] Directeur du développement chez Vilogia, promoteur à Nantes (44)

probablement une VMC double flux mais il faudra une maintenance régulière pour assurer sa pérennité et son efficacité.

3. L'isolation et les fenêtres

Le matériau généralement utilisé pour les fenêtres est le PVC (chlorure de polyvinyle). Les fenêtres s'ouvrent de préférence à la frappe car les ouvertures coulissantes sont moins performantes au niveau thermique. Parfois, les constructeurs n'ont pas le choix car il existe des règles d'aménagement.

En termes d'isolation, l'étanchéité par l'extérieur est la plus performante, mais c'est aussi la plus fragile et la plus couteuse. Elle est donc moins utilisée mais est nécessaire en cas de chauffage collectif au gaz. Sinon, les nouvelles copropriétés sont isolées par un enduit classique (peinture sur béton) ou par un système de bardage avec la laine de verre qui sert d'isolant sur l'ossature bois.

En remarque, on notera que l'ordonnance du 16 novembre 2011[1] encourage l'effort sur l'isolation. Le nouvel article L112-1 du Code de l'urbanisme, qui a pris effet le 1er mars 2012, exclut définitivement les SHON et les SHOB pour introduire une nouvelle surface :

« La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. »

L'épaisseur des murs de façade et l'épaisseur des isolants ne sont donc plus pris en compte. On augmente ainsi les droits à construire.

4. Les énergies renouvelables

Elles sont de plus en plus « à la mode » et notamment en France : 89% des Français se déclarent favorables à ce que leur logement soit chauffé avec des énergies renouvelables (géothermie, panneaux solaires)[2]. Ceci étant, les promoteurs et les syndics évitent d'en mettre dans les projets. Le coût de l'entretien est très élevé et, en général, supérieur aux économies réalisées sur la production d'énergie. De plus, leur utilisation n'est pas nécessaire pour atteindre le niveau BBC en copropriété.

Aujourd'hui, se pose la question de leur renouvellement. Que doit-on faire d'un panneau solaire ou photovoltaïque qui ne fonctionne plus ? Le progrès technique apportera probablement la réponse mais, pour l'heure, la maintenance des ces équipements est très important si on veut assurer leur pérennité et éviter de les changer fréquemment.

Sous-section 3 : L'usage du bâtiment BBC

« Le droit est un dialogue de l'homme avec la nature. Dans l'ordre patrimonial, il lui revient d'organiser la maîtrise des hommes sur les ressources naturelles, le bon partage des biens, le commerce entre les personnes. Se voudrait-il idéal pourtant, il n'en serait pas moins confronté au réel. »[3]

---

[1] Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme

[2] Sondage Opinionway, commandé par la Sofinco, du magazine *Informations Rapides de la Copropriété*, avril 2012

[3] Catala P., sur la matière et l'énergie, dans L'avenir du droit, Mélanges en hommages à François Terré, PUF, 1999, p. 557

Avec ses nouvelles dispositions, le Grenelle 2 a encadré la construction des bâtiments neufs. Aujourd'hui, un nouvel immeuble construit comporte une vertu environnementale que les copropriétaires vont devoir respecter pour que ces nouvelles obligations aient un sens. Le droit va alors être confronté à la réalité : les habitudes des utilisateurs, les différents horizons des copropriétaires, leur aspiration individuelle, la vie en collectivité… L'aspect environnemental du développement durable va donc faire face à l'aspect social et économique.

A ce jour, la révolution BBC est déjà faite pour les techniciens qui sont au point à ce niveau là. L'enjeu de demain est l'usage du bâtiment. Une deuxième révolution sous forme pédagogique doit être faite. De ce fait, les compteurs énergétiques imposés par la RT 2012 vont permettre de donner l'information aux occupants pour les habituer à faire attention à leur consommation énergétique. D'ailleurs, le syndic pourrait s'en servir pour donner une limite de consommation à chaque logement à finalité informative afin de faire respecter la performance énergétique du bâtiment. Mais, le syndic doit malheureusement faire face à d'autres problèmes.

A. L'hétérogénéité thermiques du bâtiment

Tout d'abord, il faut bien prendre conscience que le bâtiment est BBC, certes, mais pas forcément l'appartement. En effet, les calculs thermiques sont faits sur l'enveloppe du bâtiment. Dans un immeuble BBC, il peut y avoir des appartements notés A (exposés au Sud) au classement énergétique et d'autres C (exposés au Nord, dernier étage, au bout du couloir).

C'est pourquoi, après l'installation d'un nouveau chauffage dans un bâtiment existant ou après la construction d'un bâtiment à habitat collectif, on constate des problèmes d'équilibre du réseau de chauffage au début. Maintenant, les syndics demandant systématiquement au fournisseur d'établir des tests la première année pour rééquilibrer le réseau.

B. L'effet papillon

La consommation de chauffage n'est pas la même dans les logements selon leur situation, leur exposition et aussi selon les personnes. Beaucoup d'acquéreurs sont persuadés d'acheter un logement « BBC » mais sont vite confrontés à la réalité dès leur première facture de chauffage… Le logement peut répondre à certaines normes techniques à condition qu'ils respectent certains usages. S'ils ne le font pas, cela va avoir des conséquences pour leur consommation personnelle mais aussi pour les autres copropriétaires.

Une étude a été faite sur un immeuble BBC « Patio Lumière » situé à Grenoble pour montrer l'impact des différentes composantes de l'ouvrage sur sa performance énergétique et leur interaction. « La variation de l'une suffit à perturber l'équilibre global de l'édifice un peu comme le battement d'aile du papillon. »[1]

1. L'entretien de la VMC

L'exemple le plus éloquent est la nécessité d'entretenir la VMC double flux. D'après l'étude et selon Denis Brachet, un filtre encrassé dans un extracteur du système de ventilation aura deux conséquences. D'une part, cela va « augmenter la consommation d'électricité des services généraux pour faire fonctionner l'extracteur à son débit initial ». D'autre part, cela va « mettre en dépression le logement qui aura alors tendance à « aspirer » l'air de l'extérieur, donc de l'air froid, par les endroits présentant des défauts d'étanchéité et donc d'augmenter le volume d'air à chauffer par

---

[1] Denis Brachet, géomètre-expert à Paris (75) : *le Grenelle 2 et les charges de copropriété,* travaux issus du colloque de la CNEC le 8 décembre 2011

l'installation de chauffage central et par voie de conséquence les consommations de combustible augmenteront au niveau de la chaufferie centrale… » Par conséquent, il est préconisé de changer les filtres de la VMC double flux quatre fois par an.

2. *Les fenêtres*

L'utilisation des fenêtres est également très importante. Elles sont très grandes dans un bâtiment BBC. Elles permettent d'apporter du soleil et donc de la chaleur. L'étude recommande fortement de ne jamais les ouvrir l'hiver pour garder justement cette chaleur. Et pourtant il faut bien supprimer les microbes. Avant, était recommandé d'ouvrir les fenêtres cinq minutes par jour. La VMC suffit-elle à extraire l'air vicié ? Les avis divergent sur cette question…

En revanche, les fenêtres pourront être ouvertes l'été mais uniquement pendant la nuit pour faire rentrer la fraîcheur et devront être occultées la journée par les volets « pour limiter l'apport de calories ». Le confort d'été nécessite aussi des conditions d'usage particulières.

3. *« 19 degrés sinon rien »*[1]

Enfin, la dernière condition, et certainement la plus drastique est la limitation de la température intérieure. Pour pouvoir atteindre le seuil BBC, soit 50 kWh/m²/an, il faut que la température de tous les logements ne dépasse pas 19°C. Un degré de plus induit de l'ordre de 12 à 15% (selon la VMC) de surconsommation de chauffage dans les bâtiments de type BBC (et 20% pour les BEPOS)[2]. Ainsi, Olivier Sidler[3] estime que « la température des logements apparaît comme le premier paramètre de non-respect de la performance énergétique des immeubles ». En moyenne, les habitants semblent désirer un confort autour de 21°C, ce qui augmente considérablement la consommation énergétique. L'objectif ne peut être atteint. Et, selon Jean-Marc Le Masson, c'est impossible de vendre un appartement en VEFA en disant au futur acquéreur qu'il ne pourra pas dépasser les 19°C, soit par le règlement de copropriété, soit par un moyen technique.

C. L'augmentation des charges

De plus, pour des équipements comme la pompe à chaleur ou les panneaux solaires, un appoint est prévu pour compenser la chaleur au cas où l'énergie absorbée n'est pas suffisante. En cas de mauvais temps ou si le système n'est pas adapté au climat extérieur, les charges d'électricité de l'appoint seront alors considérables. Le syndic devra donc expliquer aux copropriétaires que leur immeuble vertueux possède des énergies renouvelables mais que leur charges de copropriété vont augmenter. Des procès sont en cours à ce sujet.

Maintenant, les syndics font attention à tout ça et demande à une société de maintenance de vérifier le réseau chauffage-ECS[4] régulièrement. Du coup, les économies réalisées sont largement compensées par ces frais d'entretien et de maintenance. Pour la VMC double flux, c'est la même chose : si elle est mal entretenue, alors les charges d'électricité et les charges de chauffage augmenteront[5].

---

[1] Denis Brachet, géomètre-expert à Paris (75) : *le Grenelle 2 et les charges de copropriété,* travaux issus du colloque de la CNEC le 8 décembre 2011
[2] www.lemoniteur.fr
[3] Fondateur et maintenant vice-président de l'association Négawatt, expert de la maîtrise de l'énergie, conseiller pour le Grenelle de l'environnement
[4] Eau Chaude Sanitaire
[5] Cf. B. 2. L'entretien de la VMC

En somme, l'équipement de l'immeuble BBC nécessite un entretien représentant un coût supplémentaire. Sinon, les frais de consommation d'énergie augmenteront. Sur cet aspect, on fait du « BBC » pour faire du développement durable. Mais si on veut que ce développement soit durable justement, les modes d'usages doivent être réglementés mais aussi les réparations. En cas de sinistre ou si des modifications sont apportées sur les parties communes ou privatives, il va falloir faire attention à bien choisir l'entreprise qui va intervenir, mais aussi faire appel à une société de contrôle qui va vérifier que les normes ont été respectées. On se doit de rester dans le cadre BBC. Les frais de réparation, de remplacement et de maintenance des équipements peuvent alors être importants, d'autant que la durée de vie de ces éléments n'est pas très élevée pour l'instant. Cependant, sur le plan technique, le progrès va continuer et donc ce ne sera plus un problème sur le long terme. Les matériaux utilisés et les techniques de constructions seront de plus en plus à la pointe thermique.

Pour les bâtiments du futur, la maintenance et l'entretien sera donc plus facile si on en croit les techniciens. Selon Jérôme de la Gastine[1], la consommation d'électricité représente l'enjeu de demain. En effet, les bâtiments passifs ou à énergie positive seront bien isolés et bénéficieront d'un chauffage performant. Ils seront équipés de plusieurs éléments fonctionnant à l'électricité : ventilation, lumière électrique, climatisation, pompe à chaleur, géothermie… Mais, on l'a vu, ils sont tous interconnectés et quand on baisse la consommation d'un poste énergétique, obligatoirement la consommation d'un autre augmente. En conséquence, l'utilisateur devra faire très attention à ces postes là si on veut avoir une production d'énergie supérieure ou égale à la consommation.

Chapitre 2 : Solutions apportées

« Comment prendre en compte la spécificité des enjeux du Grenelle 2 qui impose un raisonnement global sur un immeuble lui-même composé d'une somme de comportements individuels ? »[2] Dans ce dernier chapitre sera étudiée la question du respect des normes environnementales par l'usage du bâtiment. Pour cela, nous verrons comment adapter les règlements de copropriété et essaierons d'apporter des améliorations à la loi du 12 juillet 1965.

Dans un premier temps, nous étudierons l'organisation du stationnement dans la copropriété (section 1). Enfin, dans un second temps, nous tenterons de traduire l'intérêt commun de moins consommer ou, en tout cas, de vivre dans une démarche de développement durable à travers différentes dispositions du règlement de copropriété (section 2) ou à travers des méthodes pédagogiques (section 3).

Section 1 : Le stationnement dans la copropriété

Dans une démarche écologique, les EPCI[3] essayent depuis quelques années de limiter la circulation des véhicules en ville. En conséquence, les places de parking se font de plus en plus rares et sont rarement gratuites. On veut inciter les gens à utiliser les moyens de transport en commun. Aujourd'hui, des systèmes permettent de rationaliser ces emplacements et de diminuer la surface des aires de stationnement et, par conséquent, de diminuer le coût de construction dans les nouveaux projets (A).

---

[1] Directeur commercial de Motec Ingénierie (Bureau d'étude) à Vertou (44)
[2] Denis Brachet, géomètre-expert à Paris (75) : *le Grenelle 2 et les charges de copropriété,* travaux issus du colloque de la CNEC le 8 décembre 2011
[3] Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Ensuite, nous traiterons la question d'accessibilité pour les personnes handicapés (B) puis des charges associées aux installations de recharge pour véhicules électriques et hybrides (C).

A. Rationalisation des places de parking

1. Mutualisation

Tout d'abord, la première mesure utilisée par les collectivités locales et les maîtres d'ouvrage est la mutualisation programmée des aires de stationnement. Ce concept, élaboré par SARECO[1], consiste en la limitation de l'offre privée associée à chaque projet immobilier accompagnée de la création de parkings mutualisés rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

Les idées de concession à long terme sur des parkings privés ou publics répondent à cet objectif. Cependant, ces solutions sont subsidiaires[2]. Sauf en cas de motifs réels et sérieux d'ordre techniques, juridiques ou architecturaux, rien ne pourra s'opposer à la réalisation des aires de stationnement sur la parcelle ou dans son environnement immédiat. Par conséquent, la mutualisation a plus de chance de se réaliser dans le cadre d'un programme de construction global comme le fait actuellement Nantes Métropole et la SAMOA sur l'île de Nantes.

D'ailleurs, les promoteurs utilisent régulièrement ce système dans des opérations mixtes réunissant par exemple un immeuble à logements locatifs, un immeuble à logements d'acquisition et un immeuble de bureau et de commerce. Les trois bâtiments sont alors dressés sur un sous-sol commun avec un parking mutualisé. Ce n'est pas imposé par la loi mais dans un souci de gestion, un seul parking c'est plus facile.

2. Foisonnement

Enfin, la deuxième solution pour diminuer les emplacements de stationnement est le foisonnement des parkings, c'est-à-dire une utilisation partagée des places de stationnement en fonction des usages[3]. L'obtention d'une concession à long terme serait une possibilité pour parvenir à cet objectif mais rien ne nous permet de l'affirmer. Malheureusement, la concession à long terme est une notion un peu floue. Elle est souvent qualifiée d'amodiation mais on ne sait pas si elle porte sur un objet déterminé ou sur un ensemble de places de parking. Le dernier alinéa de l'article L123-1-12[4] du Code de l'urbanisme nous fait penser qu'elle porte sur une place bien déterminée. Il faudrait également savoir si l'on peut combiner location et amodiation et ainsi permettre une utilisation partagée des places de stationnement. Cela nécessite donc une définition précise de la concession à long terme et du foisonnement d'une aire de stationnement dans la législation française.

Mais si l'on veut mettre ça en place au sein d'une copropriété, les emplacements devront obligatoirement être des parties communes. Dès lors que c'est privatif, on ne peut pas imposer au copropriétaire de louer son bien la journée par exemple. Ce serait une atteinte au droit de la propriété qui est, dans la constitution, inaliénable et fondamental. En cas d'intérêt public, on peut y déroger mais là c'est juste un intérêt collectif, encore faut-il le démontrer. Il faut donc classer les

[1] Sareco regroupe un ensemble de bureaux d'étude travaillant sur l'ingénierie du stationnement.

[2] Magazine *Construction Urbanisme* septembre 2012, LexisNexis, *Mutualisation et foisonnement du stationnement : les difficultés de montages pourtant « grenello-compatibles »* p.12

[3] Magazine *Construction Urbanisme* septembre 2012, LexisNexis, *Mutualisation et foisonnement du stationnement : les difficultés de montages pourtant « grenello-compatibles »* p.12

[4] Le dernier alinéa de l'article : « Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

emplacements de stationnement en partie commune et mettre en place un règlement de jouissance. Dans le règlement de copropriété, il faut préciser que ce sont des jouissances temporaires sur partie commune. Ainsi, le syndicat des copropriétaires pourra consentir des locations à temps partagé. Mais la jouissance d'une partie commune est décidée par l'assemblée générale et peut alors être interrompue. Ce système est donc très difficile à mettre en place. En revanche, le propriétaire peut l'utiliser mais le contrat doit rester dans le domaine privé.

3. *Park Lift*

Des solutions technologiques permettent, non pas de diminuer les emplacements de stationnement, mais de gagner de la place. En effet, les places de stationnement coûtent cher et nécessitent une aire de circulation qui coûte aussi très cher. Dans une démarche de développement durable, c'est donc très intéressant. Maintenant, il existe un système qui consiste à avoir, sur un même emplacement, deux véhicules grâce à un monte-charge qui monte et qui descend. Ces « parks lift » permettent de diminuer par deux ces aires de circulation tout en gardant le même nombre d'emplacements de stationnement.

En revanche, il y a une ambigüité car nous sommes dans un même espace et on peut considérer cet emplacement en un seul lot privatif ou en deux lots privatifs. Si on le définit en un seul lot, on rencontre deux cas possibles. Soit les deux voitures appartiennent au propriétaire du lot, soit le lot est en indivision en sachant que la moitié indivise doit être attachée au lot et non à la personne. Mais, pour la publicité foncière, c'est difficile. Et puis si les deux propriétaires ne s'entendent pas, ça devient problématique. En revanche, on pourrait considérer qu'il y a deux lots si on part du principe que les lots sont des volumes d'air. Un appartement au second étage et un autre appartement au premier étage se trouvant au dessus et identique à celui-ci sont séparés par une dalle. Ils constituent deux lots différents. Les emplacements de stationnement situés sur un « park lift » seront également séparés par un plancher et peuvent alors constituer deux lots différents au même titre que les appartements. C'est un élément bâti et c'est un espace déterminable.

Au final, que ce soit un ou deux lots, on a un équipement commun qui sera mis à disposition des copropriétaires au titre des charges communes spéciales de « park lift ». Le syndic est donc le gérant et va faire appel à un prestataire pour l'entretien de ces équipements.



Parfois, il y a plusieurs emplacements (en général deux) à chaque étage *(Cf. ci-contre figure n°3 : park lift dans un parking)*. Parfois même, le moteur qui fait descendre ou monter la plate-forme est utilisé par plusieurs « parks lift » alors que les vérins et la plate-forme sont utilisés par un seul « park lift ». Dans ces cas-là, les charges communes spéciales de « park lift » vont nécessiter un nombre élevé de grilles de répartition différentes. Pour éviter cela, il est toujours possible de définir tous les emplacements comme étant des parties communes et mettre en place des droits de jouissance sur chaque emplacement. Ainsi, la répartition des charges sera unique et se calculera en fonction du nombre d'emplacements dont peut jouir exclusivement chaque copropriétaire. Au lieu d'avoir quatre copropriétaires pour payer les frais de réparation d'un « park lift » tombé en panne, cette fois-ci, tous les copropriétaires vont contribuer de façon équitable. Pour chaque copropriétaire, la somme afférente à ces frais de réparation sera alors minime et les contentieux seront évités.

4. Ascenseurs ou silos à voiture

Enfin, d'autres systèmes voient le jour comme les silos à voiture. Les voitures sont rangées dans des cellules grâce à un élévateur et des tapis tournants. Cela permet de faire d'énormes gains de places et on n'a plus la problématique de circulation : les 6 m de dégagement derrière la voiture pour qu'elle puisse sortir de son emplacement, les rampes d'accès… Dans ces dispositifs, on met en place des charges de stationnement payées au prorata du nombre de stationnement que le propriétaire a dans le silo.



Figure n°3 : Exemple de silo à voiture

Il y a aussi les ascenseurs à voitures qui donnent accès aux différents niveaux où se trouvent les parkings. Cela supprime les rampes d'accès. On a donc un gain de place.

Ces deux systèmes sont donc très intéressants au niveau accessibilité mais en cas de panne, cela peut devenir problématique pour les automobilistes qui ne peuvent sortir du parking. L'équipement doit donc être fiable et nécessite un entretien rigoureux. Les charges sont donc augmentées.

B. Le stationnement pour les personnes à mobilité réduite

Le souci d'accessibilité pour les personnes handicapées est perpétuel dans notre société[1] et donc au sein de la copropriété. Aujourd'hui, tout projet de construction d'un bâtiment à habitat collectif est conçu en respectant les normes des personnes à mobilité réduite. Les parties communes (rampe d'accès, hall d'entrée, ascenseur, couloirs…) sont toujours dimensionnées de la sorte.

Néanmoins, on rencontre un problème lors de l'attribution des places de parking adaptées à ces personnes. En effet, la loi oblige les promoteurs à leur réserver 5 % des emplacements de stationnement. Ces places sont bien souvent tous des lots privatifs car le promoteur va vouloir vendre le plus de lots possibles. Ces emplacements de stationnement dimensionnés aux normes PMR[2] sont généralement vendus aux premiers acquéreurs, qu'ils soient handicapés ou pas. Premier arrivé, premier servi.

[1] A ce propos, Nantes a été désignée récemment « ville la plus accessible pour les personnes handicapées ».
[2] Personne à Mobilité Réduite

La loi n'oblige pas les promoteurs à vendre ces places uniquement aux personnes handicapées. D'une certaine manière, leur imposer ne servirait à rien si le propriétaire handicapé décide de vendre ensuite son lot à une personne valide. La solution serait donc de ne pas mettre ces places en lot privatif, mais en partie commune. Ainsi, ils appartiendraient au syndicat des copropriétaires et mis à disposition des personnes handicapées. Ce serait alors un équipement commun dont l'entretien pourra être assuré par le syndic et les charges réparties en fonction des critères de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Une deuxième solution existe : tous les emplacements de stationnement devraient être aux normes PMR. Ce serait plus simple juridiquement mais beaucoup plus radicale pour le promoteur pour concevoir son projet de construction. Pour l'heure, cette solution n'est pas envisageable mais le sera peut-être un jour. Il faudra pour cela que les PLU impose moins d'emplacements mais que des emplacements pour personne handicapée. Il n'y aurait pas assez d'emplacements pour chaque appartement et les PMR seraient prioritaires pour leur acquisition. On considère alors que la personne « à mobilité réduite » a intérêt à utiliser sa voiture pour se déplacer contrairement aux autres qui, dans une démarche écologique, peuvent utiliser les transports en commun. Par souci de paix sociale, cela s'avère difficile. On crée des inégalités et, par conséquent, du contentieux supplémentaire.

C. Les installations de recharge pour véhicules électriques ou hybrides

A partir du 1er juillet 2012, ces installations de recharge vont demander aux rédacteurs de règlement de copropriété de se poser la question sur la répartition des charges à cet équipement commun. Doit-on généraliser ces charges ou les spécialiser ? La loi donne une première réponse : ce dispositif doit permettre le « comptage individuel »[1]. De plus, l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation précise que la facturation de la consommation sera individuelle. L'abonnement pour la fourniture électrique de l'habitant sera alors doublé.

Il reste les charges de maintenance à cet équipement. L'article nous dit que l'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. En revanche, la loi n'oblige pas les promoteurs à fournir toutes les places de stationnement. Néanmoins un minimum de 10% des emplacements est exigé. Plusieurs répartitions sont donc possibles. Si ce sont des places desservies, on peut partager ces charges spéciales d'équipement en fonction des critères de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 (utilité et valeur relative du lot privatif). Seuls les lots desservis auront l'utilité et devront donc payer les charges. S'il s'agit d'un espace commun, tous les emplacements privatifs pourront en bénéficier et devront donc se répartir les charges. Les véhicules électriques ou hybrides sont, pour l'instant, très chers et utilisés par une forte minorité de gens. Le montant des charges de maintenance sera vraiment dérisoire et ces charges spéciales pourront très bien être incluses dans les charges générales, au même titre que l'entretien des parties communes.

Dans 10 ou 20 ans, le problème sera différent car l'on peut penser que ces véhicules seront beaucoup plus présents sur les routes et dans les copropriétés. A qui doit-on attribuer les places desservies ? Combien de véhicules l'espace commun doit-il contenir ? Pour anticiper ces problèmes, la loi devrait obliger les constructeurs à desservir toutes les places de stationnement.

[1] Art. L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation

Section 2 : Les dispositions du règlement de copropriété

Aujourd'hui, les gens sont très acheteurs de logements BBC car ils veulent consommer moins. Mais une fois que la mise en copropriété est faite, cet intérêt commun doit être respecté. Il faut donc faire correspondre l'usage à la qualité du bâtiment. Pour cela, il existe des outils juridiques pour mettre en adéquation le comportement du copropriétaire avec la finalité de l'immeuble dans lequel il vit. Ainsi, nous allons aborder trois notions : le lot, les charges et la destination de l'immeuble.

A. Le lot

Dans une copropriété, le lot est défini comme étant une partie privative et une quote-part de parties communes[1]. C'est une propriété individuelle à aspect collectif. Ce lot est alors constitué d'éléments privatifs et d'une partie des éléments communs qui vont avoir un impact direct ou indirect sur le bilan énergétique du bâtiment[2].

1. Parties privatives à intérêt collectif

Lors d'une mise en copropriété, est décidée la classification de chaque élément. Les parties privatives, définies à l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965 sont les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les fenêtres, les radiateurs (et les installations de chauffage et de chauffe eau si le chauffage est individuel), les installations de climatisation, les grilles et les filtres de la VMC sont ainsi réputés parties privatives. Cependant, ces éléments sont très importants dans la performance énergétique du bâtiment. Leur entretien et leur utilisation présente un intérêt commun.

Une proposition a été faite lors du colloque de la Chambre Nationale des Experts en Copropriété le 8 décembre 2011 : mettre des parties privatives à intérêt commun[3]. Tous les éléments privatifs qui concourent à la performance énergétique de l'immeuble pourraient entrer dans cette catégorie. Le règlement de copropriété pourrait alors prévoir que la propriété de ces parties serait exclusive et que leur entretien, leurs réparations et leurs rénovations doivent être assurées par le propriétaire mais au titre des charges communes générales (ou spéciales) parce que cela relève de l'intérêt commun. D'une manière générale, les travaux concernant ces parties privatives à intérêt collectif entreraient dans les charges communes générales (ou spéciales) et seraient alors décidés en assemblée générale. Un seul marché de travaux sera nécessaire et se fera au nom du syndic. Cette classification permet au copropriétaire de garder la pleine propriété des éléments se trouvant dans son appartement et d'en assumer le coup de l'entretien courant (nettoyage, réparation). Mais elle permet aussi au syndicat des copropriétaires de décider toute modification, amélioration et d'obliger l'entretien régulier de ces éléments.

2. Parties communes à jouissance exclusive

Une autre possibilité serait de classer ces éléments en tant que parties communes. En Allemagne ou au Canada par exemple, les fenêtres (huisseries, ouvrants et dormants) sont des parties communes donc pourquoi pas en France ? Les radiateurs, le climatiseur et les grilles VMC pourraient l'être aussi. Certes, ce serait une contradiction avec l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965. Mais, d'une certaine façon, les fenêtres, les radiateurs, le climatiseur et la VMC ne sont pas réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire dans le sens où leur usage est limité parce qu'il a un impact sur la consommation énergétique des autres copropriétaires et de tout le bâtiment en général. En effet,

[1] Art. 1 de la loi du 10 juillet 1965
[2] Cf. Partie 2, Chapitre 1, Section 2, Sous-section 3, B. L'effet papillon
[3] Pour l'instant, il n'y a pas de projet de loi à ce sujet.

les enjeux du Grenelle 2 nécessitent un raisonnement global de l'ensemble du bâtiment. Par conséquent, tous les éléments qui concourent à la qualification BBC de l'immeuble doivent être gérés de la même façon. Les mettre en parties communes permettrait alors au syndic d'en être le gérant.

Tous ces éléments seraient alors des parties communes, mais, à jouissance exclusive. L'état descriptif de division doit être clair et précis. Au final, le copropriétaire est propriétaire d'un volume d'air. Psychologiquement, ça peut être difficile de lui faire comprendre. Sur un bâtiment existant, ce ne serait pas possible. Mais, pour un futur acquéreur, cela est concevable.

Le copropriétaire devra assurer l'entretien et les réparations de ces parties communes à jouissance exclusive (à préciser dans le règlement de copropriété). En revanche, il aura l'interdiction de les modifier ou de porter atteinte à leur bon fonctionnement. Par exemple, un copropriétaire ne pourra pas changer ses fenêtres sans l'autorisation du syndicat. Ces éléments pourront être remplacés lors d'un ravalement de façade pour les fenêtres, lors d'un changement de système de chauffage ou de refroidissement pour les radiateurs et les climatiseurs ou lors d'un changement de système de ventilation… Les frais engendrés seraient répartis selon les charges communes spéciales préalablement établies dans le règlement de copropriété. Les charges de menuiseries seront calculés au nombre d'ouvertures.

Le véritable avantage d'une classification en partie commune est la réduction du temps d'intervention dans le lot privatif en cas de mauvais entretien d'un copropriétaire. Imaginons un appartement très mal entretenu : les fenêtres sont en mauvais état, les déperditions de chaleur sont énormes, la ventilation est bouchée et il y a de nombreuses fuites d'eau dans les radiateurs. Les autres copropriétaires vont vouloir agir. Soit ce sont des parties privatives et il leur faudra prouver le préjudice (atteinte aux équipements en commun) devant le juge. La procédure peut être très longue. Soit ce sont des parties communes et le syndicat pourra utiliser l'article 9[1] de la loi du 10 juillet 1965 qui lui permet d'intervenir sous 8 jours pour effectuer des travaux.

B. Les charges

Nous avons vu précédemment que les charges de copropriété vont continuer d'augmenter[2]. D'une part, les nouvelles technologies demandent une maintenance régulière et donc un coût important. D'autre part, le prix de l'énergie va s'accroître et les copropriétaires, même dans des bâtiments à énergie positive, continueront de consommer.

En conséquence, il est très important de répartir correctement les charges dans les nouvelles copropriétés. D'un côté, cela peut avoir un impact sur leur consommation et donc les inciter à respecter les règles d'usage. D'un autre côté, l'individualisation des charges spéciales (à chaque fonction sa clé de répartition) ne conviendrait plus dans un bâtiment où tous les équipements sont interconnectés. Nous avons donc étudié la possibilité de modifier ce système.

1. Une multitude de charges spéciales

Aujourd'hui, les charges de copropriété sont définies à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Elles sont calculées suivant deux critères énoncés aux deux premiers alinéas de l'article :

[1] « Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens. »
[2] Cf. Partie 2, Chapitre 1, Section 2, Sous-section 3, C. L'augmentation des charges

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. »

On a donc pour chaque équipement commun de l’immeuble une répartition des dépenses inhérentes à celui-ci. Nous avons alors des charges générales et selon la configuration de l’immeuble une multitude de charges spéciales. Prochainement, vont devenir obligatoire les installations pour la recharge des voitures électriques. Les énergies renouvelables seront logiquement obligatoires pour les bâtiments passifs ou à énergie positive. Bref, on va avoir de plus en plus des bâtiments avec de nombreux équipements et donc une maintenance importante à assurer.

2. Un nouveau critère

Aujourd’hui, nous nous posons la question si les deux critères ne deviennent pas insuffisants pour assurer une répartition équitable. D’ailleurs, depuis l’obligation d’installer des compteurs calorifiques en cas de chauffage collectif, un troisième critère est maintenant utilisé dans les règlements de copropriété : l’utilisation de l’équipement. Les charges de chauffage sont donc calculées en fonction de l’utilité et de la consommation[1]. En combinant les deux, on caractérise l’utilité subjective que présente l’élément d’équipement commun à l’égard de chaque copropriétaire. Ce critère est intéressant car il reflète en quelque sorte le comportement de l’usager. Plus il va consommer, plus il va payer.

Dans une copropriété, chaque propriétaire aura un comportement différent et consommera différemment. Prenons l’exemple de l’immeuble BBC « Patio Lumière ». Le copropriétaire qui respectera les consignes[2] va beaucoup moins consommer que celui qui règle la température de son lot privatif à 23°C ou qui ouvre ses fenêtres fréquemment… Et en même temps, le comportement du second va avoir un impact sur celui du premier. Alors, on pourrait inciter les habitants à avoir un comportement vertueux grâce aux charges de copropriété.

3. Des « charges d’énergies »

On a vu que la RT 2012 obligera les copropriétés à mesurer (ou estimer) l’énergie dépensée par chaque lot. On pourrait alors utiliser ces quantités pour créer des « charges d’énergie » qui permettront de répartir les frais relatifs à l’entretien, la réparation et le remplacement de tous les éléments énergétiques du bâtiment. Cela permettrait de « regrouper » toutes les charges spéciales des différentes composantes techniques, qui sont toutes interconnectés, en une seule catégorie.

La grille de répartition des charges d’énergie se calculerait selon la consommation énergétique mais aussi selon un critère d’utilité pour éviter de créer des inégalités. Si on enlève ce critère, il pourrait y avoir des abus car certains copropriétaires pourraient en profiter pour ne jamais rien payer, soit parce qu’ils se font chauffer par les voisins du dessus ou du dessous, soit parce qu’ils ne sont présents que deux mois dans l’année. Il faut donc garder un certain pourcentage de l’utilité (40 % par exemple).

---

[1] Cf. Partie 2, Chapitre 1, Section 2, Sous-section 2, B, 1. Le chauffage
[2] Cf. Partie 2, Chapitre 1, Section 2, Sous-section 3, B. L’effet papillon

4. Le coefficient de situation

Toutefois, le critère d'utilité subjective ne va fonctionner que si la consommation est effectivement mesurée. Si elle est seulement estimée, il se peut très bien que ça ne corresponde pas à la consommation réelle qui dépend, on l'a vu, du comportement de l'usager. Mettre la consommation énergétique estimée dans ce critère ne serait pas équitable.

En revanche, le classement énergétique qui note les lots (de A à G) selon leur consommation énergétique estimée serait utile pour déterminer le coefficient de situation dans le calcul de la valeur relative du lot. L'estimation de la consommation énergétique aurait ainsi moins d'influence sur la répartition des charges. Mais, à l'heure où on veut accorder plus d'importance à la « valeur verte » du logement, il ne serait pas idiot de prendre en compte le classement énergétique du lot pour le calcul du coefficient de situation et donc pour le calcul de la répartition des charges. Ce coefficient prend en compte, d'une part, le niveau du lot et, d'autre part, la vue, l'éclairement et l'ensoleillement. Le classement énergétique dépend aussi de ces derniers critères. Il dépend bien évidemment de l'isolation et de la performance du chauffage mais ces critères sont sensiblement les mêmes pour tous les lots du même bâtiment. Pour déterminer le coefficient de situation, le géomètre pourrait donc utiliser deux critères : le niveau et le classement énergétique. Par exemple et sans prendre en compte le critère de niveau, un appartement noté A aurait un coefficient de 1.15, un appartement noté B aurait un coefficient de 1.10…

5. L'importance de la justification

Quel que soient les critères utilisés, il sera toujours difficile de généraliser la règle pour le calcul des charges. Chaque copropriété est un cas à part. La loi énonce quelques directives mais laisse une certaine liberté pour le rédacteur du règlement de copropriété. L'Ordre des Géomètres-Experts a réalisé un mode opératoire mais qui reste assez vague. Le rédacteur du règlement de copropriété doit adapter ses chiffres aux faits et aux circonstances. Ce n'est pas toujours facile face à la complexité de la copropriété et des nouvelles juridictions en cours. Ce problème fut souligné lors d'un autre TFE[1] en 2008.

Néanmoins, le géomètre n'a pas le choix et doit, en conséquence, toujours justifier ses choix. L'argumentation doit être claire et précise.

C. La destination de l'immeuble

1. Une règlementation globale

Enfin, nous nous sommes posé la question si on pouvait imposer une règlementation plus globale à travers le règlement de copropriété. L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, et notamment son premier alinéa, nous offre une possibilité.

« Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni <u>à la destination de l'immeuble</u>. »

Si on rentre la performance énergétique dans la destination de l'immeuble, on peut alors inclure dans les règlements de copropriété des dispositions règlementaires. C'est la seule façon de restreindre le droit des copropriétaires : « le règlement de copropriété ne peut imposer aucune

[1] Fabien Annonier : Le géomètre et les divisions d'immeubles urbains : une difficulté technico-juridique, TFE ESGT 2008 (chapitre 2)

restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation. »[1] Aussi, cela peut permettre de faire passer plus facilement un certain nombre de décisions permettant d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.

2. *Une finalité générale*

De plus, on ne peut pas imposer certaines règles sur l'équipement du bâtiment et son usage sans finalité générale. Certes, le bâtiment est BBC au départ mais que va-t-il en rester au bout de 5 ou 10 ans ? Des modifications seront apportées au sein des parties privatives (division d'un lot ou réunion de deux lots) mais aussi au sein des parties communes (aliénation, remplacement des équipements). En cas de sinistre, des travaux de réhabilitation seront nécessaires… On peut alors utiliser la loi du 10 juillet 1965 : tous les travaux énoncés aux articles 24, 25, 26 et 30 doivent être conforme à la destination de l'immeuble. En mettant le label BBC (ou passif, ou BEPOS) dans la destination de l'immeuble, on assure sa pérennité.

Un bien immobilier neuf est vendu pour sa superficie, son confort, mais aussi pour son affectation, sa finalité (habitation, bureau, commerce). Aujourd'hui, les gens achètent aussi un logement parce qu'il est dans un immeuble conçu pour être BBC, parce qu'il a pour but de moins consommer. Cela paraît donc cohérent de mettre la performance énergétique de l'immeuble dans sa destination. Aujourd'hui, il existe bien des copropriétés dont l'immeuble est destiné à un usage d'habitation exclusivement bourgeoise. « Si l'on accepte que la destination de l'immeuble dans son sens le plus courant, puisse être définie comme formant l'ensemble des éléments qui font que les copropriétaires ont choisi d'habiter l'immeuble, mais pas forcément avec les autres copropriétaires, et dans la mesure où la recherche d'économie d'énergie et la recherche d'une empreinte environnementale la plus faible possible font partie intégrante de la conception et de la réalisation de l'immeuble il n'est pas insensé de penser que cela puisse aussi participer au respect de sa destination. »[2]

Le futur acquéreur serait alors assuré d'avoir acheté un logement dans un immeuble, non seulement vertueux, mais en plus destiné à l'être dans le temps. C'est un élément vendeur. Et, en conséquence, cela peut éviter les mauvaises surprises. On croit acheter « BBC » et en fait, si personne ne respecte la qualité BBC du bâtiment, on est vite déçu.

Ainsi, dans le règlement de copropriété, sera écrit :

L'immeuble est destiné à un usage mixte professionnel, commercial, de bureau et d'habitation. En outre, la performance énergétique, à travers le label BBC, caractéristique de l'immeuble en question fait partie intégrante de sa destination.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

3. *La conception collective*

Néanmoins, il faut bien prendre en compte qu'il s'agit juste de l'immeuble et non de l'appartement. Seul le bâtiment contient le label « BBC ». On ne pourra jamais contraindre tous les logements de l'immeuble à respecter les 50 kWh/m²/an. Certains seront classés A et d'autres B. Il

[1] Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 (dernier alinéa)
[2] Denis Brachet, géomètre-expert à Paris (75) : *le Grenelle 2 et les charges de copropriété,* travaux issus du colloque de la CNEC le 8 décembre 2011

faut bien faire attention à cette réalité objective et, pourquoi pas, l'indiquer dans le règlement de copropriété[1]. Pour l'instant, il paraît difficile de contraindre un copropriétaire de respecter une valeur limite de consommation énergétique dans son logement. On ne peut que l'inciter. Il faut éviter toute forme d'individualisation. L'enjeu des nouvelles considérations énergétiques est aussi d'aboutir à une conception plus collective de la copropriété.

Avant, lors d'un contentieux, le copropriétaire devait apporter la preuve qu'il ne nuisait pas à la destination de l'immeuble. Depuis Mai 2011, la troisième chambre civile de la cour de cassation a décidé que l'absence de respect de la destination de l'immeuble devait être attaquée par le syndicat des copropriétaires. Ce dernier doit apporter la preuve que l'activité du copropriétaire nuit ou va nuire à la destination de l'immeuble. Par conséquent, il sera difficile de prouver qu'un copropriétaire ne respecte pas la destination de l'immeuble par son comportement au quotidien. En revanche, il sera plus facile de le prouver en cas de modifications ou travaux sur ses parties privatives (test d'étanchéité, certification…).

Section 3 : Les méthodes incitatives et pédagogiques

L'usage du bâtiment par le copropriétaire constitue l'enjeu de demain. On vient de voir que l'inciter à avoir un comportement vertueux est possible par des dispositions restrictives à faible degré. Néanmoins, des méthodes incitatives et pédagogiques peuvent aussi aider dans cette démarche.

A. Prévoir l'emplacement des futurs équipements

1. Généralités

La RT2012 n'oblige pas les promoteurs à inclure dans leur projet de construction à habitat collectif un système d'énergies renouvelables. A ce jour, les prix de l'immobilier sont au plus haut et le nombre de ventes connait une baisse phénoménale. Il serait donc déraisonnable d'obliger les promoteurs à équiper davantage leurs constructions car ce serait les obliger à vendre plus cher.

Si on ne peut les obliger à les équiper, la loi pourrait les obliger à prévoir la possibilité d'installer des panneaux solaires ou des panneaux photovoltaïques sur le toit, la possibilité de mettre des prises de recharge électrique sur tous les emplacements de stationnement ou encore la possibilité de mettre un composteur à l'extérieur du bâtiment. Dans leurs programmes, les promoteurs devraient définir l'emplacement d'un équipement potentiel pour chaque objectif du Grenelle (performance énergétique, revalorisation des déchets…) et installer, si besoin, les gaines techniques nécessaires. Ce ne serait pas une grande contrainte pour les promoteurs. Pour des raisons techniques, il sera plus facile ensuite pour la copropriété d'installer ce genre d'équipements. Surtout, cela peut inciter les copropriétaires à le faire.

2. L'exemple des composteurs

Les composteurs sont très efficaces pour diminuer la masse des déchets (réduction de deux tiers). Dans une démarche de développement durable, il serait bien d'imposer au promoteur d'en mettre un à chaque programme ou, en tout cas, prévoir un emplacement pour le mettre. Ainsi, chaque copropriétaire sera au courant que le composteur sera installé ou pourra être installé à tel endroit puisqu'il aura vu le plan masse et qu'il aura adhéré au moment de la signature du règlement de copropriété. Si l'emplacement n'est pas prévu en amont, les copropriétaires n'en voudront pas

[1] L'article 8 de la loi précitée précise : « Un règlement conventionnel de copropriété […] détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance »

après car personne ne voudra le mettre près de son appartement. Si l'implantation d'un composteur est anticipé, il appartiendra ensuite aux copropriétaires de voter lors de l'assemblée générale et de choisir s'ils en veulent ou s'ils n'en veulent pas. En sachant que les collectivités territoriales aident toute forme de revalorisation de déchets (la ville de Nantes paye la moitié d'un composteur), prévoir son emplacement est déjà un grand pas.

Dans le règlement de copropriété, doit être prévues la possibilité d'avoir un composteur et donc les modalités de gestion de celui-ci (entretien, chargement, utilisation). Il pourrait notamment être utile à l'entretien des espaces verts. Par conséquent, il doit rentrer dans les charges générales.

B. Le guide d'utilisation du BBC

Mettre à disposition un guide d'utilisation du bâtiment et de ses éléments semble être une nécessité. C'est d'ailleurs une proposition qui sera faite lors du Congrès des géomètres-experts à la Rochelle en septembre 2012. Les immeubles vont être de plus en plus complexes. Les règles d'usage[1] sont très importantes si l'on veut respecter la limitation de la consommation énergétique. L'usager doit être informé que son comportement va avoir une influence sur la consommation du bâtiment. Ce « guide utilisateur » semble être la meilleure idée, à ce jour, pour informer et éduquer.

1. Sa forme

Aujourd'hui, beaucoup de promoteurs remettent une brochure en format papier à l'acquéreur dans lequel est expliqué comment il doit utiliser son lot privatif mais aussi les parties communes. Dans une démarche de développement durable, le papier n'a aucun intérêt. Il faudrait alors remettre ce guide en format numérique via un courriel ou un site internet.

2. Son contenu

Le guide devra contenir toutes les règles d'usage pour permettre au bâtiment d'avoir la meilleure performance énergétique possible :

- La gestion de la température intérieure
- L'utilisation de l'eau chaude sanitaire
- La gestion des fenêtres et des volets l'été et l'hiver
- L'entretien nécessaire de la ventilation
- L'utilisation de la lumière et de la minuterie
- Etc.

3. A quel moment et par qui ?

Enfin, il faut réfléchir à quel moment on doit remettre ce guide. Il semble logique de le remettre dès l'acquisition. Le promoteur pourrait alors indiquer l'adresse du site internet ou le remettre par courriel. Néanmoins, on s'aperçoit que les brochures en papier sont très rarement lues et mises de côté car quand on aménage, lire n'est pas la première chose qu'on ait envie de faire. En format informatique, ce serait pareil voire pire.

Il faut donc laisser le temps au copropriétaire de s'installer. Lors du premier relevé des charges ou de la première facture d'énergie, le copropriétaire est souvent déçu et étonné par son montant. Il serait alors intéressant que le syndic lui remette à ce moment là par courriel ou en lui indiquant le site où tout est expliqué. Le copropriétaire sera bien plus intéressé et motivé pour

[1] Cf. Partie 2, Chapitre 1, Section 2, Sous-section 3, B. L'effet papillon

changer son comportement. Le guide aura alors beaucoup plus d'impact. A la deuxième facture, il pourra comparer.

Il serait donc préférable que les promoteurs le remettent dès l'acquisition à l'acquéreur mais aussi au syndic pour que ce dernier puisse le délivrer (ou rappeler l'adresse du site internet) lorsque les copropriétaires vont payer les premières charges. Si c'est un site internet, son adresse web pourrait très bien être affichée dans les parties communes.

CONCLUSION

La réforme du Grenelle 2 présente plusieurs aspects vis-à-vis de la copropriété et donc plusieurs enjeux. D'abord, elle possède un caractère incitatif. On encourage les gens à faire des efforts sur leur consommation par le biais de nouveaux équipements, à rénover leur logement ou, indirectement, à acheter un logement à haute performance énergétique.

Dans les copropriétés existantes, on sensibilise les copropriétaires en leur donnant la possibilité d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble par le biais d'un vote en assemblée générale. Mais ces questions ne sont pas toujours mises sur la table et si elles le sont, les copropriétaires expriment en général leur refus. Ces derniers sont très souvent réfractaires à l'idée de s'engager dans ce genre de projets. Le premier problème, et pas des moindres, est d'ordre financier. Il y a une réalité économique aujourd'hui qu'on ne peut ignorer. Le nombre de copropriétés en difficulté augmente. A cause de la conjoncture, les aides apportées par l'Etat et les collectivités restent insuffisantes ou inadaptées. Ensuite, le problème est d'ordre psychologique. Certains copropriétaires n'ont pas compris la dimension collective de la copropriété et désertent les assemblées générales. De plus, il existe un problème de gestion dans le sens où les syndics n'ont pas les compétences suffisantes pour mener à bien un projet de rénovation. D'autres copropriétaires ne sont pas du tout sensibles au développement durable, et encore moins depuis le Grenelle 2. En effet, on constate un écolo-scepticisme grandissant depuis quelques années.

La loi ENE apporte aussi une solution à ce problème avec les nouvelles copropriétés. Depuis 2009 et le dispositif Scellier, la plupart des nouveaux bâtiments sont conçus pour obtenir le label BBC. L'immeuble vertueux a été démocratisé. A terme, les logements qui seront dans un bâtiment ancien, non rénové et donc avec une performance énergétique médiocre auront de plus en plus de mal à se vendre, d'autant que le prix de l'énergie ne cesse d'augmenter. Par conséquent, les rénovations énergétiques seront nécessaires.

L'autre aspect des nouvelles considérations environnementales est la conception plus collective de la copropriété. D'abord, les projets de rénovation demandent une grande concertation entre le syndic et le syndicat des copropriétaires. Mais pour trouver un accord, le syndic devra déjà les convaincre en assemblée générale. Il doit être aidé par les collectivités, puis s'aider des outils disponibles et s'aider de sachants (conseil syndical, entreprises de travaux immobiliers, géomètre...). Un projet de rénovation va nécessairement se décomposer en plusieurs phases. Par conséquent, différentes personnes vont intervenir mais le syndic sera continuellement l'interlocuteur direct avec les copropriétaires. Ces derniers ont très souvent des horizons différents et auront toujours des raisons de ne pas vouloir se lancer dans un projet très compliqué et très coûteux. Dans ce contexte, imposer le fonds de travaux pour la copropriété devient une nécessité pour mettre l'intérêt collectif devant les aspirations individuelles.

« Il ne s'agit pas, certes de ne pas prendre en compte ce désir légitime du copropriétaire de voir sa condition être la plus proche possible de celle du propriétaire : mais il y a un difficile équilibre à trouver entre ces aspirations individuelles et les impératifs de la vie en copropriété. Si l'on tente de masquer les contraintes inévitables qui résultent de la vie en commun, pour laisser croire au copropriétaire qu'il est dans la situation d'un propriétaire ordinaire, on ne facilite pas la naissance de

ce sens communautaire, de cet « esprit copropriétaire » qui est la condition d'une vie en commun acceptable sinon harmonieuse. »[1]

L'écolo-scepticisme s'explique aussi par la déception des premières expériences. La ZAC de Bonne, un des premiers éco-quartiers de France, a été conçue en 2003. La consommation énergétique moyenne de ses immeubles devait être de 42 kWh/an/m² en surface habitable. En 2009, elle fut de 53 kWh, soit 35 % de plus que prévu. Plusieurs aspects ont créés ce décalage : des défauts d'étanchéité lors de la construction, un usage différent à ce qui était prévu dans les calculs (température intérieure des logements supérieure à 19°C, mauvaise maintenance de la VMC double flux)[2]…. Vivre dans un bâtiment qui est censé moins consommer va nécessiter des conditions d'usage indispensables. De plus, cela va nécessiter une maintenance importante si l'on veut assurer sa pérennité.

Maintenant, la loi règlemente la construction des bâtiments qui sont bien plus contrôlés (attestations obligatoires). Le progrès technique va permettre sur le long-terme d'avoir une maintenance de moins en moins fréquente et donc de moins en moins coûteuse. En revanche, les modes d'usage constituent le véritable enjeu de demain. Nous ne sommes pas sûrs que les gens soient prêts à restreindre leur consommation énergétique, à avoir un comportement similaire avec le bâtiment dans lequel ils habitent, c'est-à-dire vertueux. Cependant, les encourager à respecter certaines règles d'usage et d'entretien est envisageable. Des méthodes pédagogiques et de sensibilisation sont réalisables aujourd'hui : par exemple, le guide d'utilisation du bâtiment BBC.

Le caractère incitatif doit perdurer mais des méthodes coercitives sont aussi possibles pour, non seulement, préserver le caractère environnemental de l'immeuble de façon durable mais aussi donner plus d'importance à l'intérêt collectif. Lors de la création d'une copropriété, on pourrait, en accord avec le syndic, mettre certains éléments réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire en « partie commune à usage exclusif ». Les fenêtres, les grilles VMC et les radiateurs appartiendraient alors au syndicat des copropriétaires. Ensuite, si l'on considère que l'immeuble a été conçu pour respecter une norme environnementale, il est donc destiné à la respecter durablement. La performance énergétique du bâtiment pourrait faire partie de sa destination. Dans un premier temps, des tests doivent être réalisés sur les règlements de copropriété de différents immeubles (BBC, BEPOS). Puis, il s'agira d'étudier ce qui a fonctionné et, pourquoi pas, modifier la loi.

Aujourd'hui, on construit des bâtiments qui consomment peu. Demain, nous construirons des bâtiments qui produisent de l'énergie plus qu'ils ne dépensent. En conséquence, on construira toujours des bâtiments de plus en plus performants au niveau énergétique pour « montrer l'exemple », montrer que c'est pour l'intérêt de tout le monde. C'est le développement durable qui nous promet un meilleur lendemain. Mais l'effet pourrait être inverse : les personnes vivant dans un immeuble à énergie positive connaissent, d'une part, une baisse de confort (température à 19°C, fermeture des fenêtres…) et d'autre part, une augmentation des charges (mauvais usage des autres copropriétaires et, en conséquence, une consommation énergétique relativement trop élevée avec une maintenance nécessaire des énergies renouvelables). Alors à quoi bon payer plus si on n'a pas la récompense derrière ? Ou plutôt, pourquoi faire des efforts si l'on doit payer plus de charges ?

A ce jour, l'heure est à la responsabilisation. La restriction n'est pas dans l'air du temps. Les bâtiments passifs ou à énergie positive sont les bâtiments du futur (le gouvernement veut rendre les BEPOS obligatoire en 2020). Leur règlementation sera probablement plus contraignante. Néanmoins,

[1] Commentaires de J.Lafond et J-M.Roux dans *le Code de la copropriété*, LexisNexis 2012
[2] *Smart quartier*, Business Immo Mag, mai 2012, n°82, page 24

nous n'imaginons pas, un jour, un règlement de copropriété qui limiterait la consommation énergétique de chaque copropriétaire à un taux fixé. Cela constituerait une atteinte au droit de propriété, droit fondamental de la constitution. Ce serait, en plus, une source de contentieux considérable. En revanche, la répartition des charges sera très importante. La consommation énergétique, obligatoirement mesurable pour chaque logement avec l'entrée en vigueur de la RT 2012 le 1er janvier 2013, devra être utilisée pour le calcul des charges. Un système qui associe le critère d'utilité au critère d'utilisation, et donc l'égalité à l'équité, semble nécessaire pour les futurs règlements de copropriété. En tout cas, ce système mérite d'être expérimenté pour en étudier les conséquences dont la première pourrait être une baisse de façon homogène de la consommation énergétique des logements. La seconde serait alors une baisse des charges. Si on ajoute un équipement fiable, à la pointe technique et thermique et, qui plus est, bien entretenu, la qualité de vie ne peut que s'améliorer. On a ainsi les trois triptyques du développement durable.

Après le bâtiment à énergie positive, naissent les quartiers à énergie positive. Dans ces éco-quartiers (par exemple, la ZAC de Bonne située à Grenoble), plusieurs dispositifs à énergie renouvelable (panneaux solaires, géothermie, panneaux photovoltaïques…) sont mis en place pour produire de l'énergie. Ces énergies renouvelables sont pour chaque bâtiment utilisées pour la propre consommation du bâtiment. Le surplus est stocké, puis redistribué aux autres bâtiments ou vendus à l'extérieur du quartier à un service public. Ce système de mutualisation des équipements permet d'optimiser les consommations. Il serait alors intéressant d'étudier la répartition des charges de tous les frais (entretien, remplacement…) engendrés par ces différents éléments qui produisent de l'énergie. Le développement durable à grande échelle devrait aussi faire l'objet d'une règlementation particulière, car l'enjeu est encore bien plus important.

A travers ce mémoire, nous avons constaté que la sensibilisation du citoyen au développement durable est indispensable et bien qu'elle soit initiée depuis un moment, il reste un long chemin de labeur. La copropriété étant une mini-démocratie, la responsabilisation du copropriétaire n'en demeure pas moins difficile. Les dispositions législatives mises en place par le gouvernement ne sont qu'une étape. Le progrès technique en est une autre. Le droit et l'homme ont besoin d'avancer dans le même sens et à la même vitesse. Il ne s'agit pas d'aller trop loin pour, ensuite, faire marche arrière. Mais il est nécessaire de préparer l'avenir si l'on ne veut pas reculer. « Dans la vie, il y a deux catégories d'individus : ceux qui regardent le monde tel qu'il est et se demandent pourquoi. Ceux qui imaginent le monde tel qu'il devrait être et se disent : pourquoi pas ? » (George-Bernard SHAW[1])

Ce travail de fin d'études m'aura permis d'avoir un apprentissage approfondi de la copropriété. La rédaction de règlement de copropriété est un exercice complexe et demande plusieurs années d'expérience pour en avoir la maîtrise. Néanmoins, j'ai désormais une meilleure connaissance de tout ce que peut constituer un immeuble à habitat collectif. J'ai ainsi amélioré mes acquis en matière de construction, d'énergie, d'environnement et d'accessibilité.

De plus, ce travail m'aura permis de prendre du recul et d'avoir une analyse plus développée sur le développement durable et sur l'homme en général.

[1] Essayiste et scénariste irlandais (1856-1950), il est aussi l'auteur de célèbres pièces de théâtre. Il reçoit le prix Nobel de littérature en 1925. Autre citation sur le développement durable : « L'homme raisonnable s'adapte au monde ; l'homme déraisonnable s'obstine à essayer d'adapter le monde à lui-même. Tout progrès dépend donc de l'homme déraisonnable. »

LISTE DES ACRONYMES

- Loi ENE : loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement
- ANAH : Agence Nationale de l’Habitat
- SHON : Surface Hors-Œuvre Nette
- HPE : Haute Performance Energétique
- HQE : Haute Qualité Environnementale
- RT2012 : Règlementation Thermique 2012
- DPE : Diagnostic de Performance Energétique
- BBC : Bâtiment Basse Consommation
- BEPOS : Bâtiment à Energie POSitive
- JOUE : Journal Officiel de l’Union Européenne
- JOCE : Journal Officiel des Communautés Européennes
- ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- PLU : Plan Local d’Urbanisme
- PDU : Plan de Déplacements Urbains
- SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
- CAA : Cour Administrative d’Appel
- UNIS : Union des Syndicats de l’Immobilier
- CLCV : Consommation Logement Cadre de Vie
- CEE : Certificat d’Economies d’Energie
- PTZ : Prêt à Taux Zéro
- ARC : Association des Responsables de Copropriété
- CPE : Contrat de Performance Energétique
- VMC : Ventilation Mécanique Contrôlée
- CNEC : Chambre Nationale des Experts en Copropriété
- VEFA : Vente en Etat Futur d’Achèvement
- ECS : Eau Chaude Sanitaire
- EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- PMR : Personnes à Mobilité Réduite

NB : La liste est établie par ordre d’apparition dans le mémoire (références comprises)

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages

- Durand-Pasquier Gwenaëlle, Bertin Jérôme, de Gérando Bertrand, Hannedouche Bertrand, Hego-Deveza-Barreau Alexandre, 2011, *BATIMENTS ET PERFORMANCES ENERGETIQUES, Données techniques, contrat, responsabilité*, Ed. Lamy
- Collectif Dalloz, 2011, *Code de la copropriété*, Ed. Dalloz
- Givord François, Giverdon Claude, Capoulade Pierre, 2010-2011, *La copropriété*, Ed. Dalloz
- Lafond Jacques, Roux Jean-Marc, 2012, *Code de la copropriété*, Ed. LexisNexis

Revues

- Actualité green copro, Informations Rapides de la Copropriété n°572, Octobre 2011, Ed. IRC
- Actualité green copro, Informations Rapides de la Copropriété n°573, Novembre 2011, Ed. IRC
- Actualité green copro, Informations Rapides de la Copropriété n°574, Décembre 2011, Ed. IRC
- Actualité green copro, Informations Rapides de la Copropriété n°578, Avril 2012, Ed. IRC
- Actualité green copro, Informations Rapides de la Copropriété n°579, Mai 2012, Ed. IRC
- Brunengo-Basso Stéphanie, *Les apports de la loi « Grenelle 2 » en droit privé,* Droit et Patrimoine n°210, janvier 2012, Ed. Lamy
- Carpentier Elise, *Construction et copropriété, des droits également impactés*, GEOMETRE n°2079, mars 2011, p.42, Ed. Publi-Topex
- Couton Xavier, Santoni Laetitia, *Mutualisation et foisonnement du stationnement : les difficultés de montages pourtant « grenello-compatibles*, Construction Urbanisme n°9, septembre 2011, p.7, Ed. LexisNexis
- Mouillart Michel, *L'enquête sur les charges de copropriété en 2010,* Administrer n°449, décembre 2011, p.15, Ed. Administrer
- Perinet-Marquet Hugues, *Les règles d'efficacité énergétique de la loi Grenelle 2 seront-elles respectées ?,* Construction Urbanisme n°10, octobre 2010, *repère 9,* Ed. LexisNexis
- Picard Vincent, *Immeubles bâtis et impacts du Grenelle 2*, GEOMETRE n°2083, juillet-août 2011, p.35, Ed. Publi-Topex
- Roux Jean-Marc, *La loi « Grenelle 2 » dans la vente, le bail et la copropriété,* Droit et Patrimoine n°210, janvier 2012, Ed. Lamy
- Un fonds de travaux pour la copropriété ?, GEOMETRE n°2090, Mars 2012, p.16, Ed. Publi-Topex

Rapports et mémoires

- Annonier Fabien, 2008, *Le géomètre et les divisions d'immeubles urbains : une difficulté technico-juridique,* mémoire d'un TFE à l'ESGT
- Association des Responsables de la Copropriété, rapport sur les questions posées aux

copropriétaires européens lors du colloque organisé par l'ARC le 27 juillet 2007
- Brachet Denis, 2012, *Le Grenelle 2 et les charges de copropriété,* travaux issus du colloque de la CNEC le 8 décembre 2011
- Braye Dominique, janvier 2012, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés*, Rapport de l'Agence Nationale de l'Habitat
- Ortega Olivier, mars 2011, *Les contrats de performance énergétique*, Rapport à Madame Nathalie Kosciusko-Morizet, Ministre de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

Sites internet

- www.legifrance.gouv.fr : Le Service Public de la diffusion du Droit
- www.ecocopro.com : La copropriété verte
- www.lemonde.fr : Actualité à la une
- www.actu-environnement.com : L'actualité professionnelle du secteur de l'environnement
- www.jpm-copro.com : actualité juridique sur la copropriété (de Jean-Pierre Mantelet)
- www.ecoptz.eu : Pour tout savoir sur le prêt à taux zéro écologique
- www.scellier.org : Tout savoir sur la loi Scellier 2012
- www2.ademe.fr : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
- www.legrenelle-environnement.fr : Tout savoir sur le Grenelle de l'Environnement
- www.developpement-durable.gouv.fr : Site du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
- www.anah.fr : L'agence nationale de l'habitat
- www.lemoniteur.fr : L'actualité du BTP et de la construction
- www.directgestion.com : Le portail de l'investisseur immobilier

CONTACTS

Géomètres

- Bertrand Bodin, géomètre-expert à Couëron (44)
- Jean-Christophe Bureau, géomètre-expert à Nantes
- Denis Brachet, géomètre-expert à Paris, cabinet Brachet, secrétaire général de la CNEC
- Vincent Picard, géomètre-expert à Nantes, FIT Conseils SA

Experts en copropriété

- Stéphanie Laporte-Leconte, directrice du Pôle immobilier au CNAM des Pays de la Loire, maître de conférences associée à l'École Supérieure des Géomètres et Topographes
- Jean-Marc Le Masson, président de la CNEC, avocat, directeur du centre de recherche en droit immobilier de l'ICH
- Jean-Pierre Mantelet, DES en Droit Privé, rédacteur et responsable du site internet : www.jpm-copro.com

Syndics

- Laurent Pitard, cabinet Lefeuvre (44)
- Nicolas Denis, cabinet Bras (44)
- Emmanuelle Gougeon et François Valance, cabinet Gaalon-Guerlesquin (44)

Promoteurs

- Olivier Germain, Vilogia (44)
- Vincent Bougardier, Kaufman & Broad (44)
- Frédéric Toulouse, ADI (44)

Architectes, Bureaux d'étude technique

- Jérôme de la Gastine, directeur commercial chez Motec Ingénierie (44)

RESUME

Depuis le 10 juillet 1965, la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis a subi diverses modifications liées à l'évolution de notre société et de son système immobilier et économique (urbanisation et densification des villes, immigration, croissance économique, choc pétrolier…). Dernièrement, la crise écologique a marqué un tournant essentiel. Le gouvernement a alors lancé son Grenelle de l'Environnement pour répondre et sortir de cette crise. Elle a notamment voulu améliorer la performance énergétique du bâtiment, secteur responsable à hauteur de 40 % de la consommation énergétique totale du pays et du quart des émissions de gaz à effet de serre. Au sein du parc immobilier, la copropriété représente une proportion importante (environ le quart). Le bâtiment étant perçu comme « le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement »[1], les grandes constructions le sont d'autant plus.

La loi du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », a alors apporté un changement important dans la conception d'une copropriété, tant à sa construction qu'à sa règlementation. Néanmoins, les dispositions ont un caractère incitatif. Elles concernent, pour les copropriétés existantes, les travaux de rénovation lourde ou légère avec la possibilité d'établir préalablement un diagnostic de performance énergétique ou un audit et surtout la possibilité de souscrire à un contrat de performance énergétique. Le gouvernement a aussi encouragé la construction d'immeuble BBC[2] grâce au dispositif Scellier[3]. Tous les nouveaux bâtiments seront, à partir du 1[er] janvier 2013, soumis à la nouvelle règlementation thermique RT 2012 et donc obtenir le label BBC sera non seulement obligatoire mais, en plus, les axes pour y parvenir seront imposés. La réforme « Grenelle 2 » a également favorisé l'installation des recharges pour les véhicules électriques et l'installation des compteurs calorimétriques pour la répartition des frais de chauffage.

On constate aujourd'hui que la rénovation du parc immobilier a pris du retard par rapport aux objectifs fixés par l'Etat. La crise économique y est pour beaucoup. Le nombre de copropriété en difficulté financière augmentent toujours et certaines sont en précarité énergétique. Les syndics éprouvent une certaine difficulté à convaincre les syndicats de copropriétaires d'entreprendre des projets de rénovation qui sont généralement très longs et surtout très coûteux. Premièrement, la plupart des copropriétaires n'ont pas la notion de bien commun, d'autant qu'ils restent au sein de leur appartement en moyenne 7 ou 8 ans[4]. Le bénéfice de l'investissement ne se fait pas toujours sentir. Deuxièmement, les syndics osent le dire : ils n'ont pas les compétences pour élaborer un tel projet qui vont leur demander des connaissances techniques qu'ils n'ont pas. Troisièmement, le développement durable reste, pour certains, une utopie[5].

Alors, comment faire pour inverser la tendance ? D'abord, la « démocratisation » de l'immeuble BBC a pour première conséquence d'augmenter l'importance de la performance énergétique (autrement dit, la valeur verte) du logement dans le choix d'un acquéreur. A terme, on peut dire que les « passoires thermiques » vont avoir de plus en plus de mal à se vendre ou à se

---

[1] Art. 3 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
[2] Bâtiment à Basse Consommation
[3] Système de défiscalisation qui permet de réduire ses impôts en achetant un bien immobilier BBC et en le louant un an après.
[4] Rapport de D.BRAYE (président de l'ANAH) : *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés* (janvier 2012)
[5] Un sondage de l'Ipsos montre que 45 % des 4 500 Français sondés trouvent *"qu'on en fait trop sur le réchauffement climatique".* Cette proportion d'*"écolo-sceptiques"*, estime Ipsos, n'était que d'un tiers en 2008.

louer. De plus, le prix de l'énergie a fortement augmenté depuis deux ans[1] et on prévoit encore son inflation pour les années à venir. Les copropriétaires vont alors trouver un intérêt économique à rénover leur bien.

Ensuite, des apports financiers sont désormais disponibles pour les copropriétés qui veulent réhabiliter leur immeuble. Le prêt à taux zéro[2] et les contributions apportées par les fournisseurs d'énergie par le biais des certificats d'économies d'énergie[3] sont des aides intéressantes pour les copropriétés. Mais si l'on veut stopper le phénomène des copropriétés en difficulté, renforcer la notion de patrimoine commun et concorder le temps du copropriétaire avec le temps du bâtiment, le fonds de travaux de la copropriété, aujourd'hui soumis au vote tous les trois ans à la majorité de l'article 25[4], constitue la solution évidente. Le rendre obligatoire devient alors nécessaire car les copropriétaires voteront toujours contre étant donné qu'ils payent déjà des charges. S'il existe déjà un préfinancement, les copropriétaires seront plus ouverts à la possibilité d'effectuer des travaux d'amélioration de leur copropriété. Le syndic, maître d'ouvrage des travaux, aura alors plus de chance de les convaincre. Il devra, néanmoins, s'entourer de sachant, s'appuyer sur les différents diagnostics à réaliser et garantir le retour sur investissement grâce au contrat de performance énergétique.

Enfin, les collectivités ont un rôle important dans la rénovation énergétique du parc immobilier. A l'image du Grand Lyon qui vient de lancer sont plan climat[5] et la ville de Paris qui réalise actuellement son « cadastre solaire »[6], elles doivent mener une politique d'ensemble sur leur territoire, et ce, en concertation avec les acteurs de la construction et les fournisseurs d'énergie pour, d'une part, travailler sur plusieurs projets et créer un effet de masse (l'immeuble voisin s'est rénové, pourquoi pas nous ?) et, d'autre part, industrialiser les solutions pour réduire les coûts et créer des emplois. De plus, les collectivités ont une meilleure connaissance des besoins de leur territoire. C'est pourquoi ils doivent élaborer une stratégie afin de fixer les priorités (rénovation, construction ou reconstruction) et adapter les aides en conséquence.

Les promoteurs, les architectes et les entreprises de construction se sont bien adaptés aux nouvelles exigences environnementales. Même si ce n'est pas encore une obligation, la plupart des constructions ont le label BBC aujourd'hui. En d'autres termes, elles sont sensés consommer au maximum 50 KWh/m²/an. Mais attention aux fausses idées ! Un logement au sein d'un immeuble BBC peut très bien être noté B (ou C) au classement énergétique et a donc une consommation énergétique estimée entre 51 et 90 kWh/m²/an (ou 91 et 150 kWh/m²/an). Par exemple, un appartement situé au bout du couloir, au rez-de-chaussée et exposé plein Nord va plus consommer

[1] + 6.1% en 2009 et + 6.6% en 2010 (fioul : + 22.8%, gaz : + 6.5%, bois : + 4.5 %, électricité : + 3.7 %) (Magazine *Administrer* décembre 2011, UNIS, *L'enquête sur les charges de copropriété en 2010* p.15)

[2] Le syndicat des copropriétaires peuvent effectuer un emprunt à taux zéro (appelé éco-PTZ) pour financer les travaux visant à effectuer des économies d'énergie.

[3] Les fournisseurs d'énergie apportent une contribution aux copropriétés qui veulent effectuer des travaux visant à réaliser des économies d'énergie pour obtenir des certificats d'économie d'énergie et respecter leur quota obligatoire.

[4] Le syndic est chargé (5ème tiret de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) : « - de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi »

[5] Le Plan Climat du Grand Lyon a pour objectif de rénover 16 000 logements par an et apporte une aide à hauteur de 2 500 € par logement.

[6] Le « cadastre solaire » va permettre de cibler les toitures parisiennes où le niveau d'ensoleillement est le plus élevé et les toits où l'installation de panneaux solaires est la plus propice. Il sera disponible à l'automne 2012.

que celui qui se trouve au milieu du couloir et surtout exposé plein Sud. Seul le bâtiment - dans son ensemble - est basse consommation.

Par ailleurs, des études ont montré que le comportement du copropriétaire avait un impact considérable sur la consommation énergétique de son logement. L'immeuble est conçu pour moins consommer et les équipements sont très performants mais l'immeuble dans son ensemble nécessite un usage particulier, et globalement restrictif (température intérieure à 19°C, fermeture des fenêtres l'hiver et la journée l'été, entretien de la VMC)… Beaucoup de nouveaux acquéreurs sont déçus dès leur première facture d'énergie parce que les conditions d'usage ne correspondent pas à leurs habitudes. En plus, il faut savoir que le comportement d'un copropriétaire va avoir une incidence sur la consommation du voisin et de tout l'immeuble en général. Et, comme si cela ne suffisait pas, tous les équipements sont interconnectés. Une mauvaise utilisation d'un élément (fenêtre ou VMC) va provoquer immédiatement une surconsommation d'un autre (consommation électrique ou de chauffage). On a donc un bâtiment conçu dans sa globalité pour moins consommer avec une somme de comportements individuels et une somme d'équipements interconnectés.

Alors, que faut-il faire ? Doit-on obliger les copropriétaires à ne pas consommer ? Doit-on les obliger à avoir un comportement à l'image du bâtiment dans lequel ils vivent, c'est-à-dire vertueux ? La restriction n'est pas vraiment dans l'air du temps. Ce serait d'ailleurs une atteinte au droit de propriété. Pour l'heure, on ne peut que les inciter. Des guides d'utilisation du bâtiment existent aujourd'hui et sont distribués par les promoteurs au moment de l'acquisition du logement.

Si le prix de l'énergie continue d'augmenter, la création de « charges d'énergie » peut constituer une solution. Il faudra pour cela utiliser les compteurs énergétiques placés dans les logements pour calculer les charges en fonction de la consommation des usagers et selon les deux critères de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir l'utilité et la valeur relative du lot. Il est très important d'associer l'utilisation à l'utilité pour, d'une part, récompenser les comportements vertueux (moins je consomme, moins je paye de charges) et, d'autre part, pour garder une certaine égalité (j'ai le droit à un équipement, je paye) et ainsi éviter les contentieux.

Mais que restera-t-il du bâtiment dans cinq, dix ou vingt ans ? Comment s'assurer que chaque copropriétaire ne porte atteinte aux équipements et à la performance énergétique de l'immeuble ? Si on veut que le développement soit vraiment durable, on doit assurer la pérennité du bâtiment et de ses caractéristiques. Un immeuble évolue au fil du temps. Certains lots peuvent être fusionnés ou divisés, des parties communes aliénées... Les équipements communs ou privatifs ne sont pas éternels. L'idée d'introduire la performance énergétique dans la destination de l'immeuble ou l'idée de mettre en parties communes les fenêtres par exemple sont à étudier. Cela donnerait plus d'importance à l'intérêt collectif. Il faudrait commencer par effectuer des tests dans des règlements de copropriété et voir la différence sur le long-terme.

Avec les bâtiments à énergie positive, la restriction sera probablement envisageable. Sinon, les charges de copropriété vont augmenter. Les habitants consommeront toujours un peu et, par conséquent, la production d'énergie sera obligatoire et la maintenance des éléments qui vont permettre cette production aussi. Plus les copropriétaires vont consommer, plus il faudra produire de l'énergie, et plus le coût de maintenance des énergies renouvelables sera important. La répartition des charges sera donc très importante dans les immeubles du futur. De plus, si la consommation rentre dans le calcul des charges, on pourra inciter les usagers à moins consommer.

En somme, la loi du 10 juillet 1965 a toujours été incitative. Et elle peut l'être davantage. Elle a toujours évolué vers une conception plus collective. Les exigences du Grenelle 2 lui permettent d'évoluer encore dans ce sens. Voilà les deux principaux enjeux des nouvelles considérations du développement durable.

ANNEXES

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Article 1
La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.
(…)

Article 2
Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.
Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 3
Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.
(…)

Article 5
Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Article 8
Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.
Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Article 9
Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.
(…)
Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.
(…)

Article 10

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.
Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.
Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.
Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Article 18
Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :
(…)
- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;
(…)

Article 24-4
Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 134-4-1 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.
Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.
(…)

Article 24-5
Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

Article 24-6
Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs visés au II de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu au même article.
Il notifie en même temps que l'ordre du jour un état actualisé des lots délaissés. Cet état comprend le nombre de copropriétaires ayant exercé leur droit de délaissement, ainsi que les quotes-parts des

parties communes qu'ils représentent, et mentionne les dispositions du neuvième alinéa de l'article 18 de la présente loi et de l'article L. 515-16-1 du code de l'environnement.

Article 25
Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :
(…)
g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.
(…)
l) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;
m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
(…)
o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
(…)

Code de l'urbanisme

Article L123-1-12
Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Code de la construction et de l'habitation

Le Diagnostic de Performance Energétique

Article L134-1
Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. (…)

Article L134-2
Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1, qui indique, à partir du 1er janvier 2013, les émissions de gaz à effet de serre de ce bâtiment, estimées suivant une méthode de calcul adaptée aux bâtiments neufs et tenant compte des différents usages des énergies. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.

Article L134-3
En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.
Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire.

Article L134-3-1
En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.
Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

Article L134-4-1
Un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012.
Les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, sont exemptés de la disposition de l'alinéa précédent.
Dans ces bâtiments, un audit énergétique doit être réalisé. Le contenu et les modalités de réalisation de cet audit sont définis par décret en Conseil d'Etat.

Article L134-4-2
Les personnes qui établissent les diagnostics de performance énergétique les transmettent à des fins d'études statistiques, d'évaluation et d'amélioration méthodologique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, qui rend disponibles auprès des collectivités territoriales concernées les résultats statistiques de ces études, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

L'audit énergétique

Article R134-14

Dans les bâtiments à usage principal d'habitation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en copropriété de cinquante lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, le syndic de copropriété inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un audit énergétique conformément aux dispositions des articles R. 134-15 à R. 134-17 dans des délais compatibles avec ceux prévus par l'article R. 134-18.
Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit la réalisation de l'audit énergétique la présentation du rapport synthétique défini au i de l'article R. 134-15 par la personne en charge de la réalisation de cet audit. Ce rapport est préalablement joint à la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires.
Les syndicats de copropriétaires ayant fait réaliser, au cours des cinq années précédant le 1er janvier 2012, un audit énergétique doivent l'actualiser et le compléter afin d'obtenir un audit énergétique conforme aux dispositions des articles R. 134-15 et R. 134-17, dans le délai prévu à l'article R. 134-18.

Article R134-18

L'audit énergétique est réalisé dans un délai maximum de cinq ans à compter du 1er janvier 2012.

Equipements et répartition des frais de chauffage

Article R131-2

Tout immeuble collectif à usage principal d'habitation équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant doit être muni d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif.
Ces appareils doivent permettre de mesurer la quantité de chaleur fournie ou une grandeur représentative de celle-ci.

Installations permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides

Article L111-5-2

I. — Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

II. — Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

III. — L'obligation prévue aux I et II s'applique aux bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1er janvier 2012.

Article L111-5-3

Des équipements permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installés dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constituant principalement un lieu de travail, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux salariés, avant le 1er janvier 2015.

Article L111-6-4

Le propriétaire d'un immeuble doté de places de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées à la recharge électrique pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, à la demande d'un locataire ou occupant de bonne foi et aux frais de ce dernier.
Constitue notamment un motif sérieux et légitime au sens du premier alinéa la préexistence de telles installations ou la décision prise par le propriétaire de réaliser de telles installations en vue d'assurer dans un délai raisonnable l'équipement nécessaire.

Article L111-6-5

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien des équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble collectif et desservant un ou plusieurs utilisateurs finals font l'objet d'une convention entre le prestataire et le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic.

Article R111-14-2

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.
Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.
Ce minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :
— soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;
— soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.
Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.
(…)

RESUMES

Résumé

La loi du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », a apporté un changement important dans la conception d'une copropriété, tant à sa construction qu'à sa règlementation. Dénouée de sanctions, la loi tente d'abord de sensibiliser les copropriétaires sur la performance énergétique de leur logement. De plus, le gouvernement a démocratisé le « bâtiment basse consommation » grâce à la défiscalisation Scellier. A terme, cela va encourager la rénovation des bâtiments les plus énergivores. Plusieurs dispositifs ont été mis en place et peuvent être améliorés pour aider financièrement et encadrer les travaux de rénovation. Pour les nouveaux bâtiments et pour ceux du futur, la règlementation doit évoluer car le développement ne sera durable que si les copropriétaires ont un comportement en adéquation avec le bâtiment dans lequel ils vivent, c'est-à-dire vertueux. Sans être trop restrictif, il existe des outils au sein de la copropriété nous permettant d'inciter les copropriétaires à moins consommer.

Mots-clés : performance énergétique – bâtiment basse consommation – rénovation – développement durable

Abstract

The Act of July 12, 2010, known as "Grenelle 2", made a significant change in the condominiums' conception, both in its construction and its regulation. The sanctionless law will first try to sensibilize landlords about homes' energy performance. Moreover, the government democratized low-energy house thanks to the Scellier's defiscalisation. Forward, it will encourage the renovation of the most energy-consuming houses. Several devices have been developed and can be upgraded in order to help financially and also supervise the renovation's works. For new and upcoming buildings, regulation must evolve as the development will be sustainable only if the co-owners' behaving match the buildings where they live, i.e. virtuous. Without being too restrictive, there are tools within the condominium which can encourage owners to consume less.

Keywords : energy performance – low energy buildings – renovation – sustainable development